

Planvask

Forslag til tilbakeføring av byggeområder
med naturverdier, dyrka jord og karbonrike areal

Høringsversjon, november 2026



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2027-2050

DELRRAPPORT PLANVASK

Innledning	5
Bakgrunn	5
Metode.....	10
Etablering av gjeldende planlagt situasjon – Planmosaikken	10
Naturverdier	12
Naturtyper og verna områder - Utvalgskriterie	12
Øvrige tilleggskriterier for vurdering av naturverdier	14
Dyrka jord - Utvalgskriterie	15
Øvrige tilleggskriterier for vurdering av dyrka jord	16
Jordverdi	16
Driftsmessige hensyn og produksjonstyper	16
Øvrige tilleggskriterier for vurdering av landbruk	16
Karbonrike arealer - Utvalgskriterie	18
Karbonrike arealer og klimagassberegninger.....	18
Utvikling i verktøy for vurdering av karbonrike arealer.	18
Usikkerhet og tiltak.....	18
Samfunnets øvrige behov	20
Uregulerte arealer avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan	21
Planreserver.....	21
Naturverdier i planreserven	22
Dyrka jord i planreserven	23
Karbonrike arealer - utvalgskriterier	24
Detaljert oversikt over aktuelle arealer med referanse til vedlegg	25
Forslag om tilbakeføring	25
Forslag til mindre endring/justering eller avklaring i øvrige prosesser	26
Forslag til videreføring	27
Forslag til tilbakeføring/igangsetting av reguleringsendring av eldre reguleringsplaner i konflikt med utvalgte naturverdier.	30
Ulike prosesskrav i kommuneplan og reguleringsplan	30
Forholdet mellom nye og eksisterende (Gjeldende) planer	30
Klageadgang	30

Erstatningsansvar	31
Nødvendig utredning.....	31
Utvalg av planer som foreslås endret i kommuneplanens arealdel	31
Forslag om tilbakeføring til LNF	33
Reguleringsplan for Eltarvåg A - LNFR 5	33
Områderegulering for Hanasand næringsområde. – LNFR 20 og LNFR 21	35
Holmastø Nord - LNFR 17	37
Basthabn Maritim - LNFR 22	39
Vedlegg 1 – Uregulerte byggeområder i kommuneplan	41
SH14 (Madla).....	41
B290 (Finnøy)	42
B305 (Finnøy) – LNFR 7	44
B312 (Finnøy) - LNFR 16.....	46
BA2 (Finnøy) - LNFR 39	49
FB32 (Finnøy) - LNFR 2.....	51
FB35 (Finnøy) - LNFR 14.....	52
FB44 (Finnøy) - LNFR 35.....	54
FB67 (Finnøy) - LNFR 8.....	55
FTU12 (Finnøy) - LNFR 26	57
FTU38 (Finnøy) - LNFR 38	58
NÆ110 (Finnøy) - LNFR 33	59
o_T16 (Finnøy)	61
o_T21 (Finnøy)	62
RU8 (Finnøy) -	63
B270 (Rennesøy) - LNFR 10	65
B390 (Rennesøy) - LNFR 32	67
GU23 (Rennesøy) - LNFR 3	68
IDR16 (Rennesøy) - LNFR 19.....	69
o_T200 (Rennesøy)	71
ST5 (Rennesøy).....	72
o_T52 (Storhaug).....	73
SH2 (Hundvåg)	74
V28 (Hinna).....	75

NÆ107 (Rennesøy)	76
B309 (Finnøy) - LNFR 29	77
FB26 (Finnøy)	79
FB36 (Finnøy)	80
FB37 (Finnøy) - LNFR 11	82
GU26 (Madla)	83
IDR10 (Madla)	84
KBA40 (Madla)	85
KBA43 (Madla)	86
ABA60 (Tasta)	87
FB39 (Finnøy)	88
FTU21 (Finnøy)	89
FTU39 (Finnøy) - LNFR 28	90
SH72 (Finnøy)	91
SH107 (Finnøy)	92
B256 (Rennesøy)	93
B450 (Rennesøy)	94
o_T191 (Rennesøy)	95
GU17 (Finnøy)	96
GU10 (Rennesøy)	97
o_T204 (Rennesøy)	98
RU2 (Rennesøy) - LNFR 24	99
o_T223 (Tasta)	100
ABA89 (Finnøy)	101
ABA113 (Finnøy)	102
B281 (Finnøy)	103
B307 (Finnøy)	104
B308 (Finnøy)	105
B310 (Finnøy)	106
B400 (Finnøy)	107
B422 (Finnøy)	108
B428 (Finnøy)	109
B430 (Finnøy)	111

FB56 (Finnøy)	112
FB68 (Finnøy)	114
GU21 (Finnøy)	116
NÆ69 (Finnøy)	117
NÆ74 (Finnøy)	118
B273 (Rennesøy)	119
RU5 (Finnøy)	121

Innledning

Stavanger kommune har som mål å redusere nedbygging av dyrka jord, naturverdier og karbonrike arealer til et minimum. Dette er forankret i kommunens jordvernmål, mål om naturnøytralitet og mål om å sikre og restaurere karbonrike arealer.

Revisjon av arealplaner er et viktig bidrag i dette arbeidet, men må samtidig ivareta ulike samfunnsbehov knyttet til bolig, næring, infrastruktur og samfunnssikkerhet. Arealplaner er juridisk bindende, og kommunen skal til enhver tid ha et oppdatert og tydelig planverk som i størst mulig grad avklarer arealbruken for den enkelte eiendom. Når flere planer overlapper og har ulik status, er det derfor behov for å rydde opp og tydeliggjøre forholdet mellom planer og tilhørende plandokumenter.

Arbeidet skjer både som del av denne planrevisjonen og i egne prosesser der reguleringsplaner inngår. Ikke alle sider ved dette arbeidet omtales i rapporten, men relevante forhold beskrives der de har betydning for vurderingen av hvert enkelt område i nytt forslag til arealdel av kommuneplanen.

Risiko og sårbarhet er ikke et utvalgskriterium, men kan omtales som et nødvendig hensyn i vurderingen av arealbruk der det er relevant, for eksempel i rasutsatte områder med naturverdier.

Der arealbruksinteresser ivaretas i parallelle prosjekter, som offentlige arealbehov, vurderes arealene i denne rapporten dersom de berører dyrka jord, utvalgte naturverdier eller karbonrike arealer, mens endelig avklaring av arealbruk skjer i de aktuelle prosjektene. I presentasjonen vil disse arealene omtales som «justeres/Avklares i andre prosesser».

Bakgrunn

Arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel (KPA) har sitt utspring i flere sentrale politiske vedtak som reflekterer en økt bevissthet rundt naturvern og bærekraftig arealforvaltning:

- Sak 2/24 (Bystyret): En interpellasjon fremmet etter NRKs omfattende dekning av nedbygging av norsk natur (06.01.2024). Dette satte fart på debatten om hvordan Stavanger forvalter sine gjenværende naturressurser.
- Sak 7/25 (Bystyret): Vedtak om praktisering av prinsippene for arealnøytralitet og naturnøytralitet. Dette innebærer en ambisjon om at nye utbyggingsprosjekter ikke skal føre til et netto tap av natur.
- Sak 51/25 (Kommunalutvalget): Her ble saken sendt tilbake til administrasjonen med et eksplisitt ønske om en konkret liste over aktuelle arealer som bør vurderes for planvask.
- Sak 3/2026 (kommunalutvalget): Utbyggingsarealer i kommuneplan med naturverdier, med oppfølging og konkretisering av utbyggingsarealer jmf. Sak 51/25
- Sak 102/24: Vedtatt planprogram for revisjon av kommuneplanen, som fungerer som det formelle fundamentet for hele prosessen.

Et sentralt tema i revisjonen av kommuneplanens arealdel har vært gjennomgangen av kommunens eksisterende utbyggingsreserver gjennom prosjektet «planvask». Målet har vært å vurdere om arealer som tidligere er avsatt til utbygging fortsatt bør videreføres, eller om oppdatert kunnskap og nye målsettinger tilsier at arealene bør tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) eller andre arealformål som sikrer natur- og landskapsverdier. Arbeidet er en viktig del av kommunens oppfølging av mål om naturnøytralitet, jordvern og en mer bærekraftig og arealeffektiv arealutvikling.

Bakgrunnen for arbeidet er økt oppmerksomhet om tap av naturmangfold, nedbygging av jordbruksarealer og klimagassutslipp fra nedbygging av karbonrike arealer. Arbeidet er forankret i planprogrammet for kommuneplanrevisjonen, kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien, samt flere politiske vedtak knyttet til naturforvaltning, arealnøytralitet og naturnøytralitet.

Planvasken har omfattet både arealer som er avsatt til utbygging i kommuneplanen og utvalgte arealer med vedtatte reguleringsplaner som ennå ikke er bygget ut. Arbeidet bygger på en systematisk gjennomgang av urealiserte utbyggingsområder basert på oppdatert kunnskap om naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer. Vurderingene omfatter blant annet naturmangfold, naturtyper, jordressurser, innmarksbeite, myr, skog og andre karbonrike arealer. I tillegg er planstatus, samfunnsbehov og gjennomførbarhet vurdert som del av beslutningsgrunnlaget. Metoden bygger på en videreutvikling av den såkalte Agder-modellen for arealregnskap.

Tre tema har vært særlig viktige ved vurdering av tilbakeføring:

- naturverdier og biologisk mangfold,
- dyrka jord og jordvern,
- karbonrike arealer som myr, torvmark og skog.

Gjennomgangen viser at deler av kommunens utbyggingsreserver kommer i konflikt med disse verdiene. Det foreslås derfor å tilbakeføre enkelte arealer til LNF-formål eller andre formål som sikrer langsiktig bevaring av natur-, jordbruks- og landskapsverdier. Andre arealer foreslås videreført eller justert der konfliktene vurderes som mindre, eller der samfunnsbehov og utbyggingsinteresser vurderes å veie tyngre. Forslagene bygger på en samlet vurdering av arealenes verdi, konfliktgrad og betydning for framtidig arealutvikling.

I planvasken skilles det mellom arealer som kun er avsatt til utbygging i kommuneplanen og arealer som allerede er regulert gjennom vedtatte reguleringsplaner. For arealer som kun er avsatt i kommuneplanen kan tilbakeføring gjennomføres direkte gjennom revisjonen av kommuneplanens arealdel. For regulerte områder er situasjonen mer kompleks, ettersom utbyggingsrettighetene er fastsatt gjennom reguleringsplan. Slike arealer krever normalt egne planprosesser etter plan- og bygningsloven og håndteres derfor på en annen måte enn uregulerte arealer.

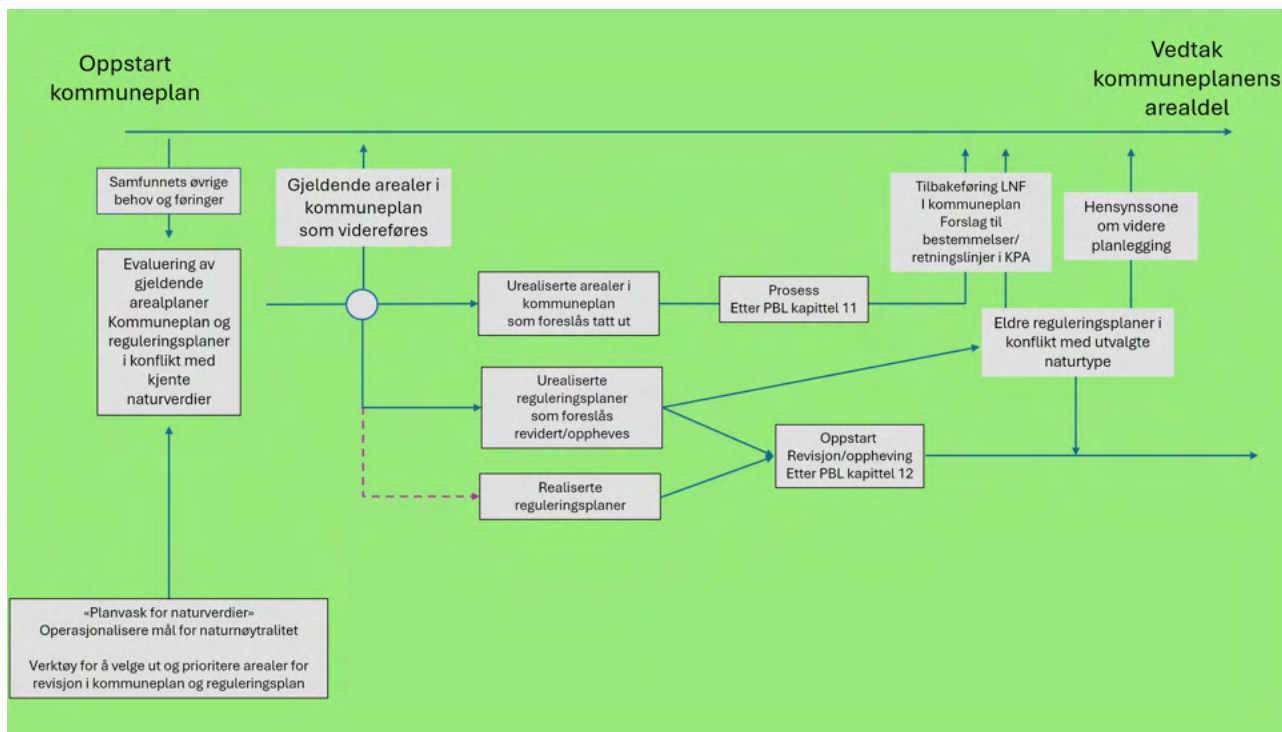
Kommunen har likevel vurdert enkelte eldre reguleringsplaner som er i konflikt med dagens kunnskapsgrunnlag eller med forskrift om utvalgte naturtyper. For et begrenset antall slike områder foreslås enten tilbakeføring til LNF-formål eller båndlegging i påvente av ny reguleringsplan. Dette gjelder områder der konfliktene med naturverdier er så store at de bør avklares som del av kommuneplanarbeidet.

Planvasken har gitt et viktig faglig grunnlag for kommuneplanens plankart og konsekvensutredning. Arbeidet har bidratt til å identifisere hvilke utbyggingsreserver kommunen ønsker å prioritere for framtidig utvikling, og hvilke arealer som bør bevares av hensyn til natur, jordvern, landskap og klima. Gjennom dette styrkes kommuneplanens rolle som et strategisk verktøy for en mer langsiktig og bærekraftig arealforvaltning.

Ulike areal typer i planvask Planvasken omfatter både uregulerte og regulerte utbyggingsområder. Disse håndteres forskjellig fordi de ligger på ulike plannivåer og følger ulike prosesskrav		
Arealstatus	Beskrivelse	Prosess
Uregulerte områder	Områder som kun er avsatt til utbygging i kommuneplanen, men mangler detaljregulering.	Behandles direkte i pågående kommuneplanrevisjon etter prosesskravene i PBL kap. 11.
Regulerte områder	Områder med vedtatt reguleringsplan (pbl. kap. 12).	Krever egne, mer krevende prosesser med mer omfattende medvirkning for berørte parter i henhold til PBL kap. 12

	Eldre reguleringsplaner i strid med naturmangfoldloven og forskrift for utvalgte naturtyper	<p>Dette er planer som uansett trenger en vurdering i forhold til naturmangfold, for planer som ikke kan realiseres uten å komme i strid med lov og tilhørende forskrift, søker en en avklaring gjennom gjeldende kommuneplanprosess.</p> <p>Dette gjøres enten ved forslag om tilbakeføring til LNF, eller ved å båndlegge området i påvente av regulering.</p>
--	---	--

Figuren under viser flyten i arbeidet med planvask. Gjennom eget metodearbeid, har en utviklet en modell for identifisering av arealer i kommunens planportefølje som er i strid med utvalgte verdier. I arbeidet med gjeldende kommuneplan har dette arbeidet blitt lagt til grunn for høringsforslaget. I utgangspunktet kjøres det ulike prosesser for kommuneplan og reguleringsplaner i henhold til ulike prosesskrav. Underveis i prosessen har det imidlertid framkommet et behov for å gjøre vurderinger av enkelte gjeldende reguleringsplaner som er i strid med naturtyper sikret i egen forskrift. Disse er tatt med for å gi avklaring av planlagt arealbruk i henhold til naturverdiene.



Figur 1 Viser et flytskjema for hvordan planvask er håndtert i forbindelse med kommuneplanprosessen. Som figuren viser omhandler planvasken alle uregulerte byggeområder i gjeldende plan, samt eldre reguleringsplaner i konflikt med utvalgte naturtyper.

Metode

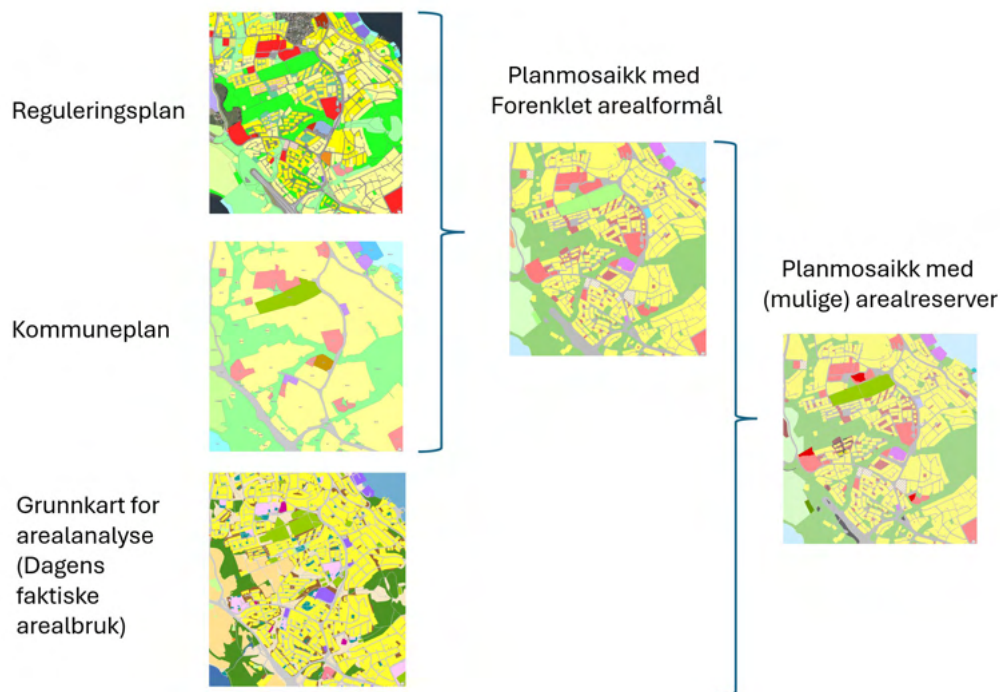
Etablering av gjeldende planlagt situasjon – Planmosaikken

Som grunnlag for revisjonsarbeidet har kommunen videreutviklet en versjon av Agder-modellen. Dette er en modell for å identifisere arealplanstatus opp mot faktisk arealbruk og kartlagte arealverdier. Rogaland fylkeskommune har allerede etablert en slik modell for kommunene i Rogaland. [Areal- og naturrekneskap - Rogaland fylkeskommune](#)

Det har imidlertid vært nødvendig å gjøre modifikasjoner i modellen, både i forhold til relevante kartlegginger av naturverdier og den maskinelle tolkningen av kommunenes arealplaner.

Første steg i arbeidet har vært å identifisere arealer som er forenlige med målsettingen om å tilbakeføre byggeområder til LNF. Dette gjøres ved å identifisere urealiserte, planlagte byggearealer. Dvs. arealer som fortsatt framkommer som skog, dyrka jord, annen ikke-tresatt fastmark, f.eks. heiområder og myr, basert på best tilgjengelige data om dagens arealbruk.

Dette sammenholdes med planlagte byggeområder i kommuneplan og reguleringsplan. Arealer som sammenfaller med «Ubebyggt» i arealbruksdataene, defineres som planreserve/urealiserte byggeområder og danner utgangspunktet for prioritering av områder og planer som kan vurderes for en arealplanrevisjon.



Figur 2 Viser en forenklet framgangsmåten for etablering av et første grunnlag for vurderinger. Dette er en ren maskinell tolkning, både av arealformål i plan og dagens arealbruk. Identifiserer både uoverensstemmelser i plan, men også områder som kan være urealiserte i forhold til planlagt status.

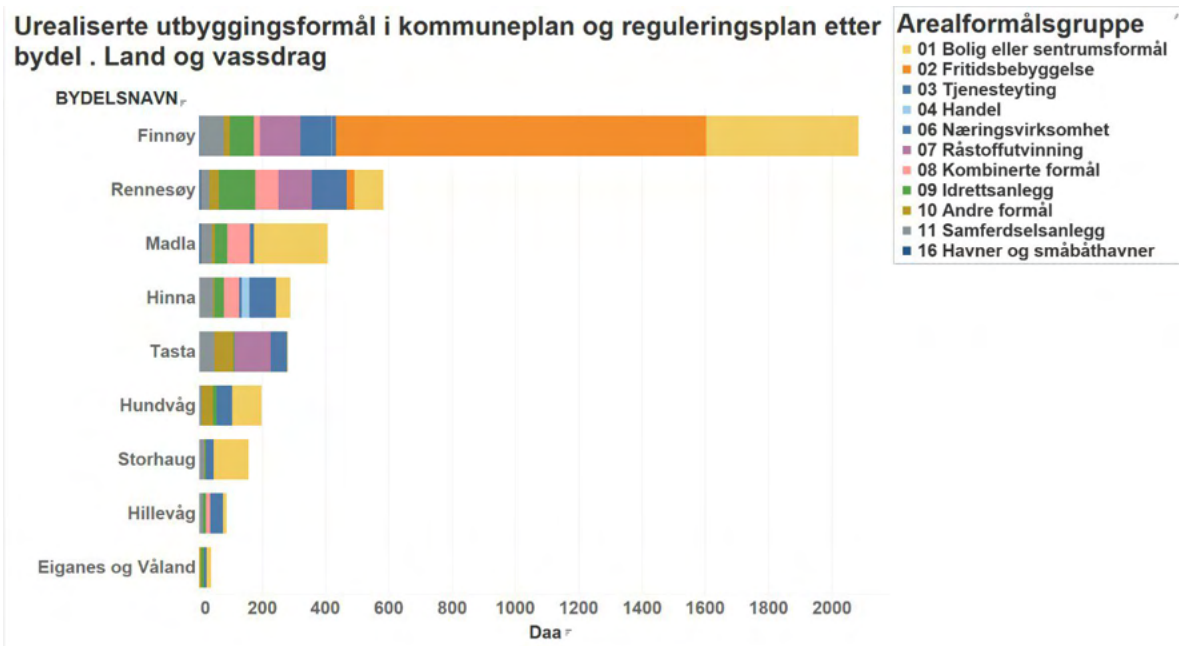
Dette resultatet kan imidlertid ikke uten videre sammenlignes mellom de ulike delene av kommunen. Tidligere Finnøy kommune og Hjelmeland kommune har i større grad brukt kommuneplanen til avklaringer i enkelt saker og satt av store arealer til ulike formål. Dette er fulgt opp med detaljerte bestemmelser i både kommuneplan og reguleringsplan.

Det må derfor skilles mellom en teknisk planrevisjon og reell planendring:

- En teknisk planrevisjon vil ikke endre på de reelle utbyggingsmulighetene i planen, men få bedre samsvar mellom plankart og bestemmelser, og dermed en tydeliggjøre hva som gjelder for den enkelte eiendom, med minst mulig rom for feiltolkning.
- En reell planendring vil ta ut faktiske utbyggingsmuligheter for å ivareta naturverdier i området.

Dette vil være en prosess som går parallelt med arbeidet med plankart og bestemmelser i kommuneplanarbeidet. Som nevnt vil ikke dette være et hovedtema i dette arbeidet, men vil bli omtalt som forslag til løsning der dette er relevant. Omfanget av endringer vil som følge av dette arbeidet, være større enn det som fanges opp i denne rapporten.

Figuren under viser den maskinelle tolkningen av urealiserte byggeområder i arealplaner i Stavanger, fordelt på bydeler. Finnøy framstår med uforholdsvis store arealreserver sammenlignet med øvrige kommunedeler. Bildet står i sterk kontrast til faktisk bygging, og ulikhet i utforming av planer står for en stor del av forklaringen. Gitt et behov for mer dokumentasjon knyttet til mulige konsekvenser av kommunens planportefølje, er det behov for ulike former for planvask, som beskrevet i avsnittene over.



Figur 3 Viser urealiserte utbyggingsområder i arealplaner fordelt på bydel, dvs. urealiserte arealformål i gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Dette gir imidlertid bare en del av bildet, og grunnlaget må tolkes videre manuelt med utgangspunkt i øvrige plandokumenter. Naturverdier som legges til grunn for prioriteringer – Utvalgte naturverdier

Naturverdier

Selv om Stavanger er en av de best kartlagte kommunene i Norge, både til lands og til sjøs, er naturen så kompleks at det er umulig å ha en fullstendig oversikt over alle biologiske sammenhenger. Som det framkommer i saken om naturnøytralitet, er det derfor nødvendig å prioritere hvilke naturverdier som skal vektlegges tyngst i den videre planleggingen.

Naturtyper og verna områder - Utvalgskriterie

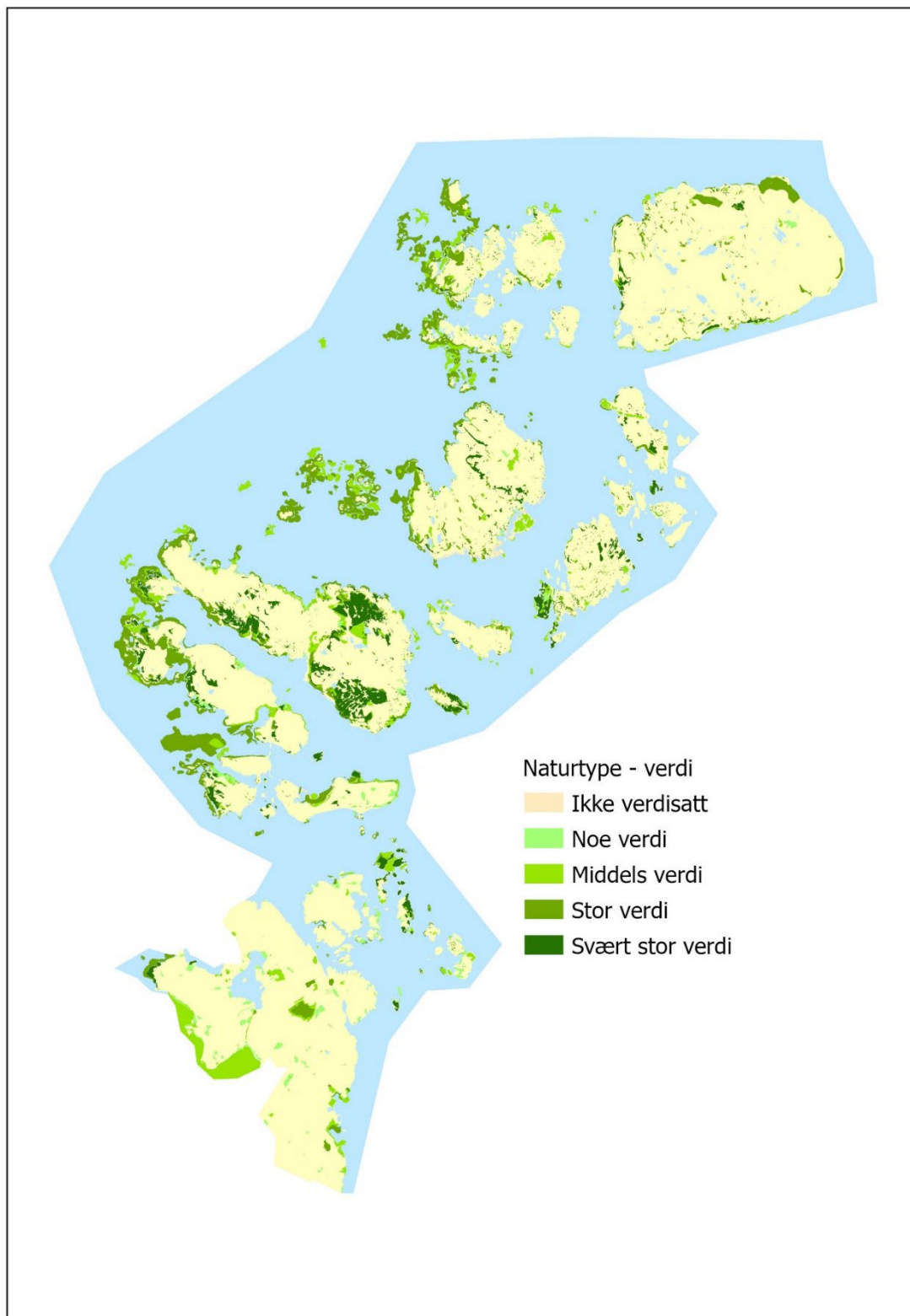
I arbeidet med planvask legges begrepet **naturtyper** til grunn som det primære vurderingskriteriet. Naturtyper er spesifikke arealer med dokumenterte verdier som er kartlagt etter anerkjent nasjonal metodikk. Dette inkluderer:

- **DN-Håndbok 13 og 19:** Metodikk for kartlegging av naturtyper på land og i marine miljøer.
- **NiN (Natur i Norge):** Miljødirektoratet instruks for kartlegging av naturtyper.

Disse arealene er verdiklassifisert i henhold til nasjonale forvaltningsmål (KU-verdi, Naturbase). Dette inkluderer også såkalte «utvalgte naturtyper», som er beskyttet av egne forskrifter under lov om biologisk mangfold. Ved å bruke disse metodene sikrer kommunen at beslutningene bygger på kunnskap som er anerkjent av alle samfunnsaktører.

Naturtypene er i tillegg klassifisert i forhold til potensiell konsekvens hvis 100% realisering av utbyggingsformål på det aktuelle arealet. Dette er en veiledende kategorisering for å si sårbare områder. I den helhetlige vurderingen er det imidlertid gjort en konkret vurdering. Arealer som framstår med potensiell stor negativ konsekvens, kan derfor etter en konkret vurdering framstå som negativ i konkrete vurderinger. Tilsvarende er tilfelle for

arealer som framstår med mindre konsekvens. Gitt stor negativ konsekvens for tilleggskriterier og lav forventning til øvrige samfunnsbehov, kan områdene blir vurdert tatt ut.



Figur 4 Kartet viser kartlagte natutyper i stavanger etter naturverdi. Dette kartet er det viktigste grunnlag efor valg av arealer i konflikt med naturverdier. I tillegg er registrerte myrarealer fra AR5 tatt med.

Øvrige tilleggskriterier for vurdering av naturverdier

Kulturlandskap og KULA-områder

Naturkartlegging alene dekker ikke alle aspekter ved arealenes verdi. Derfor inkluderes også andre kjente verdier i kunnskapsgrunnlaget. Dette gjelder særlig **prioriterte kulturlandskapsområder** – landbruksarealer med spesielle natur- og kulturverdier. Slike områder finner vi primært på Rennesøy og i mindre deler av Stavanger for øvrig.

I tillegg vektlegges landskapsverdier gjennom Riksantikvarens utpeking av **KULA-områder** (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse). Dette omfatter viktige arealer på Finnøy, Rennesøy og Madla, hvor samspillet mellom natur og menneskelig aktivitet gjennom historien har skapt unike verdier.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Dette er data hentet fra artsdatabanken og viser et uttrekk av observasjoner som knyttes til arter av nasjonale forvaltningsinteresse.

Viltkartlegging og lokale artshensyn

For å fange opp verdiene knyttet til dyrelivet, benytter kommunen egne lokale kartlegginger av vilt. Disse viser leveområder for utvalgte og viktige arter og artsgrupper. Selv om kartleggingen er lokal, følger metodikken nasjonale standarder og er oppdatert i tråd med gjeldende forvaltningsmål. Dette sikrer at hensynet til det biologiske mangfoldet ivaretas på tvers av kommunens ulike naturtyper. Dette er kart som er basert på lokal kunnskap og som også dels ivaretar områder med viktige økologiske sammenhenger for de utvalgte artene/artsgruppene.

Friluftsliv og den helhetlige landskapsopplevelsen

Naturverdier handler ikke bare om biologi, men også om hvordan naturen fungerer som en ressurs for befolkningen. **Friluftsliv og rekreasjon** er definert som betydelige økosystemtjenester. I områder avsatt til LNF (Landbruk, natur og friluftsliv) er det naturlig å inkludere rekreasjonsverdier i den helhetlige vurderingen.

Befolkningens opplevelse av naturen er ofte en avgjørende faktor når naturverdier skal defineres i praksis. For å forstå helheten må de enkelte elementene – biologi, vilt, kulturminner og friluftsliv – sees i sammenheng gjennom en overordnet forståelse av **landskapet**. Det er denne helhetlige vurderingen av samfunnsinteresser som vil ligge til grunn for den videre prosessen med kommuneplanen.

Dyrka jord - Utvalgskriterie

Stavanger kommune har fastsatt jordvernmål i forrige kommuneplan.

Status for jordvernmålet 2023-2040 pr. mai 2023:

- **Det skal ikke omdisponeres mer enn 24 daa jordbruksareal (dyrka mark) i reguleringsplan pr. år.**

I gjennomsnitt er det omdisponert 29,7 daa jordbruksareal pr. år 2020-2022, altså noe over målet på 24 daa. Da det allerede er regulert ca. 2000 daa dyrka mark, bør målet være innen rekkevidde i planperioden. Et strammere mål i samsvar med nytt nasjonalt mål, bør vurderes ved neste revisjon av kommuneplanen.

- **Det skal ikke bygges ned mer enn 66 daa jordbruksareal (dyrka mark) pr. år.**

Faktisk nedbygging av dyrka mark skjer etter pbl og etter jordloven i LNF-områder (landbruksbygninger). Dette rapporteres ikke i KOSTRA, og nedbygging er vanskelig å dokumentere. Det utvikles metoder nasjonalt, men de er ikke klare til bruk enda. Det er regulert ca. 2000 daa dyrka mark i Stavanger. Når dette faktisk bygges, er avhengig av markedet og framdriften i private og offentlige prosjekt. I påvente av felles metoder for å beregne faktisk nedbygging, kan en jobbe med dette i Stavanger ved årlige analyser av nye bygg på dyrka mark. Dette vil i praksis si årlig oppdatering av AR5 (arealressurskart), som i dag oppdateres hvert 5. år nasjonalt. En bør likevel holde fast ved målet om å ikke bygge ned mer enn 66 daa jordbruksareal pr. år. Felles metoder for rapportering vil trolig komme på plass til neste revisjon av arealdelen.

- **Avsatt utbyggingsareal på dyrka mark i kommuneplanens arealdel skal reduseres**

Avsatt utbyggingsareal på dyrka mark er redusert gjennom dette planarbeidet der det er tilbakeført ca. 1300 daa dyrka mark til LNF til sluttbehandlingen av planen. Det er lagt ut minimalt med nye utbyggingsområder på dyrka mark i denne kommuneplanrevisjonen.

Forvaltningen av jordbruksarealer i Stavanger er tett knyttet til både regionale og nasjonale føringer. Utgangspunktet for dagens arbeid har vært den gjeldende regionale jordvernstrategien, der målet var å begrense årlig omdisponering av jordbruksareal i fylket til maksimalt 400 dekar (daa).

Dette målet har imidlertid blitt skjerpet betydelig i tråd med den nasjonale jordvernstrategien, som la opp til en halvering av tidligere vedtatte mål. Det nye vedtatte jordvernmålet er derfor redusert til 200 daa årlig. Stavanger kommune har valgt å beholde sitt nåværende jordvernmål uendret, men har likevel satt seg ambisiøse mål om å redusere planlagt nedbygging av dyrka jord som i dag ligger i kommunens planreserve.

I arbeidet med arealplanlegging defineres dyrka jord som en samlekategori bestående av:

- **Fulldyrka jord**
- **Overflatedyrka jord**
- **Innmarksbeite**

Øvrige tilleggskriterier for vurdering av dyrka jord

Jordverdi

For å få et mer presist bilde av verdiene i kommunen, er det gjennomført omfattende jordsmonnsskartlegginger. Her klassifiseres jordkvaliteten etter en skala fra "svært stor verdi" til "noe verdi". Kartleggingen viser et tydelig geografisk mønster: Jordverdiene er dels svært høye i de sentrale delene av kommunen (Stavanger-halvøya), mens jordkvaliteten på øyene i større grad er noe lavere.

Driftsmessige hensyn og produksjonstyper

Selv om jordkvaliteten varierer, er Stavanger preget av en landbruksproduksjon som i stor grad er basert på grasproduksjon og beite. Dette er driftsformer som er mindre avhengige av den aller høyeste jordkvaliteten enn for eksempel korn- eller grønnsaksproduksjon. Dette betyr at også arealer med lavere klassifisering har stor verdi for det lokale landbruket.

I vurderingen av hvilke arealer som bør bevares, legges det også stor vekt på driftsmessig effektivitet. Dette innebærer to hovedhensyn:

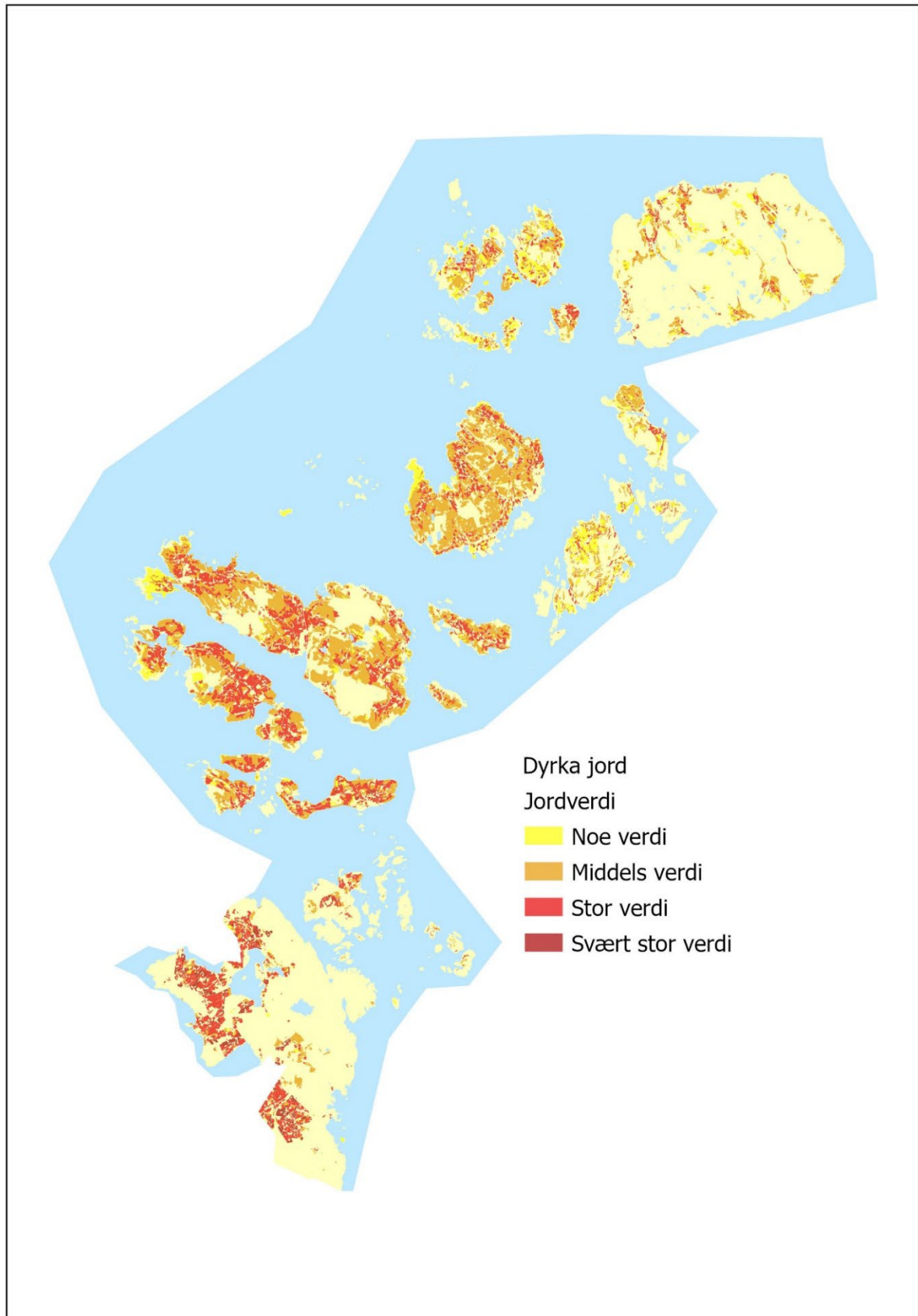
Sammenhengende arealer: Det er avgjørende å ivareta større, sammenhengende jordbruksområder fremfor små, fragmenterte teiger.

Driftsenhetens levedyktighet: Hver enkelt driftsenhet må ha tilgang til tilstrekkelig areal for å kunne opprettholde en bærekraftig drift.

Disse kriteriene er sentrale når konsekvensene for dyrka jord skal vurderes. I planvasken er disse forholdene ivaretatt gjennom kvalitative vurderinger som fremkommer i beskrivelsene av hvert enkelt områdes betydning for landbruksnæringen.

Øvrige tilleggskriterier for vurdering av landbruk

Skog er også en viktig ressurs i landbruket, og er vurdert i forhold til bonitet og driftsforhold.



Figur 5 viser dyrka jord i Stavanger etter jordverdi basert på jordsmonnskartlegging, samt data fra AR5 og DMK (Digitale markslagskart) der jordsmonnskartlegging ikke er tilgjengelig.

Karbonrike arealer - Utvalgsriterie

Karbonrike arealer og klimagassberegninger

Bevaring av karbonrike arealer er et av de mest sentrale klimatiltakene i kommunal arealplanlegging. Dette omhandler både karbonlagring under bakken (særlig i myr og torvrik jord) og biologisk karbonbinding gjennom vekst i skog.

Beregning av den faktiske klimaeffekten ved omdisponering er kompleks. Det forutsetter detaljert kunnskap om steds spesifikke forhold som jorddybde og bonitet, verdier som ofte krever konkrete feltundersøkelser for å fastslås med full sikkerhet. I dagens modellberegninger legges det derfor til grunn et forsiktighetsprinsipp med 100 % utnyttelse av utbyggingsarealene. Dette må betraktes som et «verste fall»-scenario, da faktiske begrensninger i utnyttelsesgrad og bevaring av grønnstruktur ofte vil redusere det reelle utslippet.

Utvikling i verktøy for vurdering av karbonrike arealer.

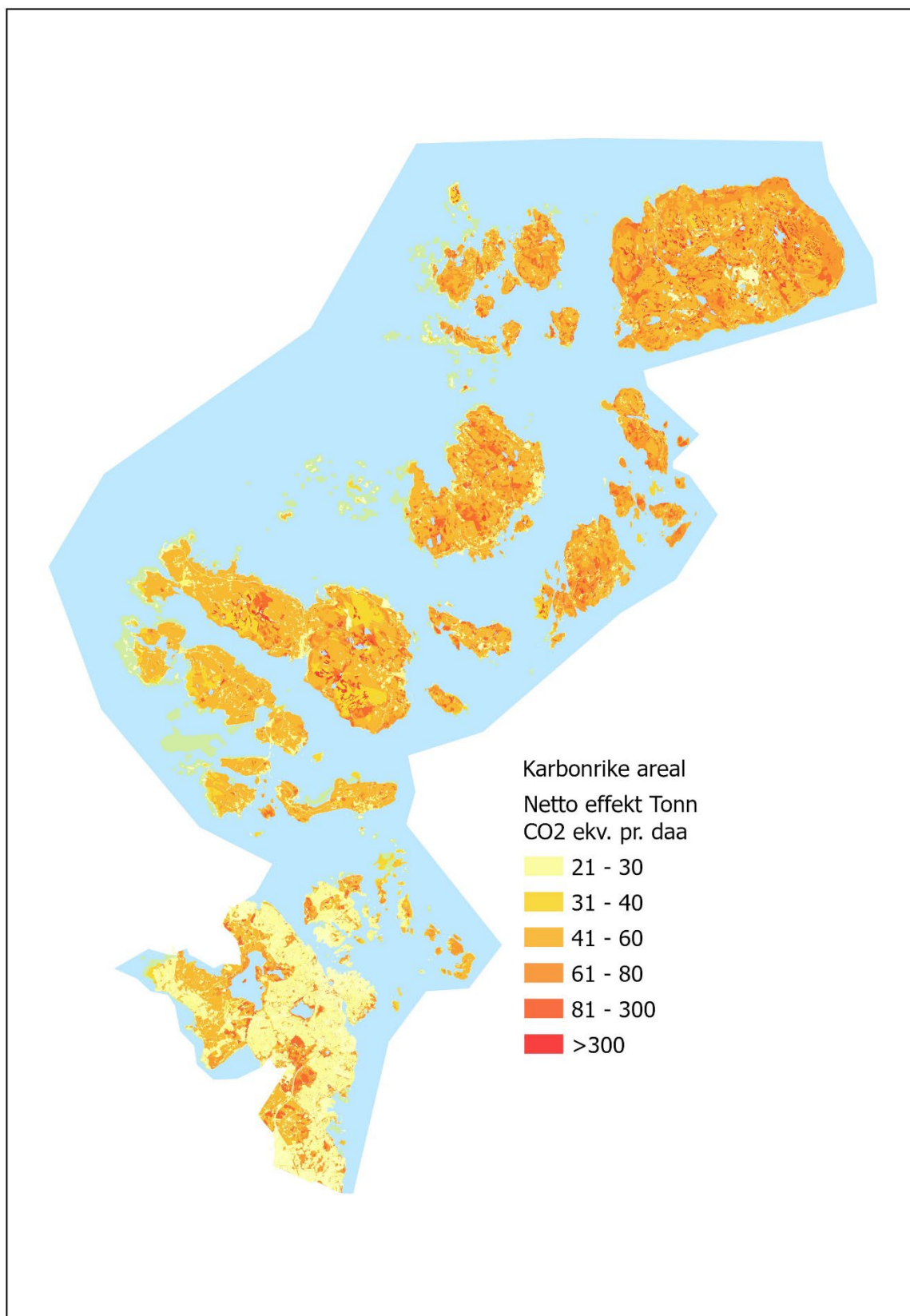
I forbindelse med dette arbeidet har det skjedd en utvikling i verktøy til bruk i beregning av potensielle utslipp ved realisering av utbyggingsreservene. Nyere verktøy nyanserer gjeldende arealbruk i langt større grad enn tidligere, tilsvarende er det også gjorte endringer i hvordan potensiell utbygging påvirker karbonlagringen.

Dette er et kartbasert GIS-verktøy som representerer et betydelig metodisk skifte:

- **Steds spesifikke data:** Verktøyet henter informasjon direkte fra nasjonale jordsmonnsskart og arealressurskart (AR5). Dette gir mer presise beregninger basert på faktiske grunnforhold, fremfor teoretiske gjennomsnitt.
- **Nyansert utnyttelse:** Modellen tillater en mer realistisk simulering av ulike utbyggingsformer, hvor man kan legge inn ulik grad av arealpåvirkning.
- **Arealbruksendringer:** Verktøyet fanger opp hvordan utslippene varierer med dagens arealbruk. For eksempel vil en allerede drenert og oppdyrket myr ha et pågående utslipp. Ved å bygge ned et slikt areal, låser man arealet permanent og fjerner muligheten for fremtidig restaurering til intakt myr – et tiltak som ellers ville stanset utslippet og gjenopptatt karbonlagringen.

Usikkerhet og tiltak

Selv om modellberegninger alltid vil inneholde en viss grad av usikkerhet, er det liten faglig usikkerhet knyttet til *hvilke* arealer som har størst betydning for klimaet. Kunnskapen vi nå besitter gjør det mulig å identifisere de mest kritiske arealene for planvask, der tiltak som tilbakeføring til LNF-formål vil gi størst positiv effekt for kommunens klimagassregnskap.



Figur 6 viser netto effekt ved eventuell arealbruksendring for utslipp Tonn CO2 ekv. for arealer i Stavanger

Samfunnets øvrige behov

Samfunnets behov er forankret i overordnede mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. Dette omfatter både utbyggingsbehov og hensyn til samfunnssikkerhet. I denne rapporten er risiko avgrenset til vurderinger av steinsprang, fordi dette i enkelte tilfeller er relevant for vurdering av naturverdier. Der arealplanen viser utbyggingsformål i konflikt med naturverdier, kan terrengforhold som bratthet og aktsomhet for steinras likevel begrense realiserbarheten. Andre risikoforhold håndteres normalt i senere plan- og gjennomføringsfaser og er derfor ikke vurdert her. Dersom utbygging opprettholdes, må nødvendige hensyn til risiko ivaretas i videre prosess. Dersom naturverdier skal prioriteres, kan det være aktuelt å ta arealet ut av utbyggingsformål.

Kommunen har et ansvar for å *legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging* (pbl. § 3-1). Tilstrekkelig boligbygging vil si at planreserven for bolig er stor nok for forventet befolkningsutvikling og demografisk behov. Hvor vi ønsker å utvikle kommunen har også klare føringer. Arealstrategien har klare mål knyttet til utvikling av kommunens sentra og hovedakser for kollektivtransport. Vi skal bygge byen innenfra og ut, og utvikle byen og kommunen slik at kortreist hverdagsliv blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted.

Dette betyr at størsteparten av framtidig boligbygging bør være i sentrale områder i byområdet. Samtidig skal fortetting i bydelssentrene prioriteres. På de ikke landfaste øyer vektlegges bosettingshensyn. For å sikre gode hverdagsliv på de ikke landfaste øyene, er det naturlig å prioritere utbygging nær eksisterende servicetilbud og grendesamfunn som ivaretar lokal service.

Kommunen prioriterer også å sikre tilgang på næringsarealer. Behovet for næringsarealer er vanskelig å forutse og kan oppstå på kort varsel, og det er derfor viktig å ha en reserve av potensielle næringsarealer – særlig der det er nærhet til sjø og tilknytning til eksisterende infrastruktur. I mindre sentrale deler kan utbygging knyttet til fritidsboliger og turisme bidra til verdiskaping, sysselsetting og opprettholdelse av servicetilbud, og vektlegges derfor som relevante samfunnsinteresser.

Offentlige arealbehov knytter seg til behov for arealer til tjenester som i stor grad leveres av det offentlige, som skoler og barnehager. Dette avklares i et eget parallelt prosjekt, men arealer som allerede er avklart kan inngå i vurderingene her.

Uregulerte arealer avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan

Planreserver

Om lag 66 arealer har blitt vurdert i forhold til planvask.

Dette utgjør om lag 1800 daa areal fra planreserven, der areal til råstoffutvinning og fritidsboliger utgjør omlag 2/3 deler av arealet. Drøyt halvparten av arealet foreslås tilbakeført, dette gjelder i all hovedsak råstoffutvinning areal til fritidsboliger og arealer til boligformål. I tillegg foreslås justeringer av arealer som utgjør om lag 250. Dette er arealer som inngår i videre vurderinger i utformingen av kommuneplankartet, og endelig avklaring av arealending vil framkomme av arealregnskapet av endelig utkast til kommuneplan. 450 av arealene er vurdert videreført, enten fordi konsekvensen for naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer kan løses i videre planprosess, konsekvensen av utbygging antas å være svært liten eller at samfunnets behov er såpass store at arealet bør beholdes som utbyggingsformål.

Planreserver				
Arealformål	Tilbakeføres	Justeres/Avklares i andre prosesser	Videreføres	Totalsum
1001 - Bebyggelse og anlegg	8			8
1110 - Boligbebyggelse	129	65	63	257
1120 - Fritidsbebyggelse	302	76	194	572
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	12	26	38	76
1170 - Fritids- og turistformål	17	19		36
1200 - Råstoffutvinning	571		25	596
1300 - Næringsvirksomhet	11	4	38	53
1400 - Idrettsanlegg	45		9	54
1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg			20	20
1700 - Grav- og urnelund	2		15	17
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål			50	50
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	1			1
2010 - Veg		3		3
6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn		55		55
Totalsum	1098	248	452	1798

Naturverdier i planreserven

Samlet sett omfatter de vurderte arealene om lag 430 daa med naturverdier, og snaut 2/3 del vurderes tilbakeført. Drøyt 20 % foreslås sikret ved justering av arealformålet, mens en snau 14 % del foreslås videreført. Tilbakeføring av naturverdier er i stor grad knyttet til en stor forekomst av skjellsand i sjø, sør for Nord-Talje, og omfatter hele 215 daa. Av naturverdiene knyttet til råstoffutvinning. Med unntak av dette området er det boligformål som beslaglegger mest naturverdi arealmessig. Med fritidsbolig som nummer to. Som en ser av tallene forslås det videreføring for mesteparten av naturverdiene knyttet til fritidsboliger. Grunnen til dette er at disse i stor grad er knyttet til svært upresise arealplankart, eller det er andre forhold som gjør at områdene bør vurderes i andre sammenhenger, f.eks. i forhold til risiko og sårbarhet.

Naturverdi / Myr (daa)				
Arealformål	Tilbakeføres	Justeres/Avklares i andre prosesser	Videreføres	Totalsum
1001 - Bebyggelse og anlegg	0			0
1110 - Boligbebyggelse	44	46	18	108
1120 - Fritidsbebyggelse	16	17	36	69
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	0	0	0	0
1170 - Fritids- og turistformål	7	0		7
1200 - Råstoffutvinning	215		0	215
1300 - Næringsvirksomhet	0	4	0	4
1400 - Idrettsanlegg	0		0	0
1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg			1	1
1700 - Grav- og urnelund	0		0	0
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål			0	0
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0			0
2010 - Veg		0		0
6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn	0	27		27
Totalsum	282	94	55	431

Dyrka jord i planreserven

I de vurderte arealene ligger det om lag 370 dekar med dyrka jord, dette domineres av arealer til boligbebyggelse. Drøyt 44 % av dette foreslås tilbakeført. Om lag 12 % justeres og om lag 165 daa foreslås videreført. Dette er arealer som i stor grad er knyttet til store konflikter. Relativt stor andel av dette arealet ligger i vestaksen i byutviklingsområdet, og omfatter jordbruksarealer av store verdier. Dette er imidlertid også langs områder som i regional sammenheng er prioritert for utvikling, og bygger opp under Bussveien.

Dyrka jord (daa)				
Arealformål	Tilbakeføres	Justeres/Avklares i andre prosesser	Videreføres	Totalsum
1001 - Bebyggelse og anlegg	7			7
1110 - Boligbebyggelse	86	9	30	127
1120 - Fritidsbebyggelse	39	7	14	60
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		29	23	52
1170 - Fritids- og turistformål	4	8		12
1200 - Råstoffutvinning	61		7	7
1300 - Næringsvirksomhet	0	3	2	5
1400 - Idrettsanlegg	8		9	17
1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg			19	19
1700 - Grav- og urnelund	2		14	16
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål			47	47
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	1			1
2010 - Veg		2		2
6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn		0		0
Totalsum	208	58	165	372

Karbonrike arealer - utvalgskriterier

Som tidligere beskrevet, så er det usikkerhet knyttet til beregningene av karbonrike arealer. Dette gjelder imidlertid utslippstallene som sådan, og i mindre grad hvilke arealer som er karbonrike.

Uansett modell, så er det imidlertid noen områder som peker seg tydelig ut, og det er de store arealene som er avsatt til fritidsbebyggelse på øyene. Nettoeffekten av nedbygging av myr og skog, og spesielt i forhold til det omfanget kommuneplanen kan gi rom for, gir store potensielle netto tap av karbonlagring. I forslag til tilbakeførte arealer gir dette et potensialet netto tap av karbon på 34.700 Tonn CO₂ -ekvivalenter, dette tilsvarer om lag 11% av de totale netto utslippene av planreserven i gjeldende kommuneplan hvis realisert, og om lag 44 % av potensielle utslipp fra arealer som er vurdert.

For de arealene som videreføres ligger nivået om lag på samme nivå. Bakgrunnen for at de foreslåes videreført, er som tidligere vurdert. Reell forventning om arealbruk gir klart mindre utslipp enn vurdert, eller at de samfunnsmessige behovene er bør ivaretas gjennom realisering av aktuelle planer.

Netto CO ₂ ekv -utslipp (Tonn) hvis 100 % realisert i et 75 års perspektiv (MilDir's tidligere metode for beregning)				
Arealformål	Tilbakeføres	Justeres/Avklares i andre prosesser	Videreføres	Totalsum
1001 - Bebyggelse og anlegg	381			381
1110 - Boligbebyggelse	6704	4610	3129	14533
1120 - Fritidsbebyggelse	22627	6417	16015	45059
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		1599	2017	3616
1170 - Fritids- og turistformål	1009	946		1955
1200 - Råstoffutvinning	1611		1533	1533
1300 - Næringsvirksomhet	794	280	2838	3912
1400 - Idrettsanlegg	2484		415	2899
1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg			794	794
1700 - Grav- og urnelund	91		709	800
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål			2250	2250
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	54			54
2010 - Veg		267		267
6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn		0		0
Totalsum	35755	14119	29700	78053

Detaljert oversikt over aktuelle arealer med referanse til vedlegg

Forslag om tilbakeføring

Område navn	Arealformål	Planrese rve (daa)	Dyrka jord (daa)	Naturverdi / Myr (daa)	CO2- utslipp (Tonn)	Forslag til løsning
B290	1110 - Boligbebyggels e	11	11	9	-	Tilbake- føring til LNF
B305	1110 - Boligbebyggels e	1	-	1	-	Tilbake- føring til LNF
B312	1110 - Boligbebyggels e	102	62	34	6100	Tilbake- føring til LNF. Alternative løsninger
BA2	1001 - Bebyggelse og anlegg	8	7	-	381	Tilbake- føring til LNF
FB32	1120 - Fritidsbebyggel se	38	-	7	4988	Tilbake- føring til LNF
FB35	1120 - Fritidsbebyggel se	200	-	8	15327	Tilbake- føring til LNF
FB44	1120 - Fritidsbebyggel se	26	17	-	1657	Tilbake- føring til LNF
FB67	1120 - Fritidsbebyggel se	24	19	1	-	Tilbake- føring til LNF
FTU12	1170 - Fritids- og turistformål	10	1	7	594	Tilbake- føring til LNF
FTU38	1170 - Fritids- og turistformål	7	3	-	415	Tilbake- føring til LNF
FB39	1120 - Fritidsbebyggels e	14	3	-	655	Tilbake- føring til LNF
NÆ110	1300 - Næringsvirkso mhet	11	-	-	794	Tilbake- føring til LNF
RU8	1200 - Råstoffutvinni ng	571	-	215	-	Tilbake- føring til Bruk og vern av sjø osv.

Område navn	Arealformål	Planreserve (daa)	Dyrka jord (daa)	Naturverdi / Myr (daa)	CO2-utslipp (Tonn)	Forslag til løsning
B270	1110 - Boligbebyggelse	11	11	-	504	Tilbakeføring til LNF
B390	1110 - Boligbebyggelse	2	2	-	100	Tilbakeføring til LNF
GU23	1700 - Grav- og urnelund	2	2	-	91	Tilbakeføring til LNF
IDR16	1400 – Idrettsanlegg	45	8	-	2484	Tilbakeføring til LNF
ST5	2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	1	1	-	54	Tilbakeføring til LNF
RU2	1200 - Råstoffutvinning	63	61	-	1611	Tilbakeføring til LNF
Totalt		1147	208	282	35755	

Forslag til mindre endring/justering eller avklaring i øvrige prosesser

Område navn	Arealformål	Planreserve (daa)	Dyrka jord (daa)	Naturverdi / Myr (daa)	CO2-utslipp (Tonn)	Forslag til løsning
SH14	6230 – Sjø, vassdrag - Småbåthavn			9		Justeres. Vurderes i andre prosesser
o T52	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	11	4	-	460	Justeres
SH2	6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn	26	-	13	-	Justeres
V28	2010 – Veg	3	2	-	267	Justeres
NÆ107	1300 - Næringsvirksomhet	4	3	4	280	Justeres
B309	1110 - Boligbebyggelse	51	-	46	4200	Justeres Alternative løsninger
FB26	1120 - Fritidsbebyggelse	17	4	-	1255	Justeres
FB36	1120 - Fritidsbebyggelse	30	-	11	1625	Justeres
FB37	1120 - Fritidsbebyggelse	15	-	6	2882	Justeres

FB39	1120 - Fritidsbebyggelse	14	3	-	655	Justeres
FTU21	1170 - Fritids- og turistformål	6	4	-	284	Justeres
FTU39	1170 - Fritids- og turistformål	13	4	-	662	Justeres
SH72	6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn	8	-	5	-	Justeres
SH107	6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn	21	-	-	-	Justeres
B450	1110 - Boligbebyggelse	14	9	-	410	Justeres
o T191	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	2	2	-	97	Justeres
o T16	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	4	4	-	162	Vurderes i andre prosesser
o T21	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	6	5	-	228	Vurderes i andre prosesser
o T200	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	2	2	-	106	Vurderes i andre prosesser
o T204	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	13	12	-	546	Justeres
Totalt		260	58	94	14119	

Forslag til videreføring

Områdenavn	Arealformål	Planreserve (daa)	Dyrka jord (daa)	Naturverdi / Myr (daa)	CO2-utslipp (Tonn)	Forslag til løsning
B256	1110 - Boligbebyggelse	3	3	-	115	Videreføres
GU26 (Madla)	1700 - Grav- og urnelund	4	4	-	195	Videreføres, vurderes i gruppe for offentlig arealbehov
IDR10	1400 – Idrettsanlegg	9	9	-	415	Videreføres, vurderes i gruppe for offentlig arealbehov
KBA40	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	5	4	-	211	Videreføres, vurderes i gruppe for offentlig arealbehov

KBA43	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	45	43	-	2039	Videreføres, vurderes i gruppe for offentlig arealbehov
ABA60	1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	17	16	-	714	Videreføres
o T223	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	38	23	-	2017	Videreføres, vurderes i gruppe for offentlig arealbehov
ABA89	1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	2	2	0,5	80	Videreføres
ABA113	1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1	1	0,5	-	Videreføres
B281	1110 - Boligbebyggelse	6	6	-	247	Videreføres
B307	1110 - Boligbebyggelse	9	4	-	680	Videreføres
B308	1110 - Boligbebyggelse	4	3	-	210	Videreføres
B310	1110 - Boligbebyggelse	5	2	-	413	Videreføres
B400	1110 - Boligbebyggelse	4	2	-	293	Videreføres
B422	1110 - Boligbebyggelse	8	4	1	500	Videreføres
B428	1110 - Boligbebyggelse	5	-	4	375	Videreføres
B430	1110 - Boligbebyggelse	1	-	1	45	Videreføres
FB56	1120 - Fritidsbebyggelse	96	6	27	7208	Videreføres, gjeldende disposisjonsplan. Vurderes som reguleringsplan
FB68	1120 - Fritidsbebyggelse	98	8	9	8807	Videreføres, gjeldende disposisjonsplan. Vurderes som reguleringsplan
GU17	1700 - Grav- og urnelund	3	2	-	147	Videreføres, vurderes i gruppe for offentlig arealbehov
GU21	1700 - Grav- og urnelund	2	2	-	93	Videreføres, vurderes i gruppe for offentlig arealbehov

NÆ69	1300 - Næringsvirksomhet	10	-	-	829	Videreføres
NÆ74	1300 - Næringsvirksomhet	28	2	-	2009	Videreføres
B273	1110 - Boligbebyggelse	18	6	12	251	Videreføres
GU10	1700 - Grav- og urnelund	6	6	-	274	Videreføres
RU5	1200 - Råstoffutvinning	25	7	-	1533	Videreføres
Totalt		452	165	55	29700	

Forslag til tilbakeføring/igangsetting av reguleringsendring av eldre reguleringsplaner i konflikt med utvalgte naturverdier.

Som nevnt tidligere i notatet skal eventuelle endringer oppheving av gjeldende reguleringsplaner kjøres i egne prosesser. Det er imidlertid +tilfeller der en foreslår å gjøre endringer i gjeldende kommuneplanprosess. Dette erstatter ikke en reguleringsplanprosess, men en eventuell arealbruksendring i kommuneplan i strid med gjeldende reguleringsplan vil være bindende for arealbruken. Dette er relativt inngripende og benyttes kun i reguleringsplaner som omfatter utvalgte naturtyper, dvs. naturtyper som er sikret gjennom egen forskrift i henhold til naturmangfoldloven. I tråd med denne skal kommunen ta stilling til eldre reguleringsplaner som er i konflikt med disse naturtypene. Gjennom å høre de relevante planene i kommuneplanprosessen sikrer en tidlig avklaring av eventuell konflikt.

Øvrige reguleringsplaner i konflikt med naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer vil tas opp i egne saker. Det følger derfor ikke en uttømmende vurdering av reguleringsplaner på lik linje med uregulerte arealer i kommuneplan.

Ulike prosesskrav i kommuneplan og reguleringsplan

Kommuneplanens arealdel og reguleringsplan har ulike prosesskrav og rettslig karakter. Kommuneplanen er en forskrift etter forvaltningsloven, mens reguleringsplan er et enkeltvedtak. Dette innebærer at de to plantypene følger ulike regler både for behandling og rettsvirkninger. Når kommunen i praksis endrer eller opphever en reguleringsplan gjennom kommuneplanprosessen, bør man derfor legge til grunn prosesskravene som gjelder for reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12, siden inngrepet får tilsvarende virkninger som et enkeltvedtak.

Forholdet mellom nye og eksisterende (Gjeldende) planer

Når det gjelder forholdet mellom nye og eldre planer, går en ny kommuneplan normalt foran eldre reguleringsplaner der det oppstår motstrid, jf. plan- og bygningsloven § 1-5. Eldre reguleringsplaner er imidlertid fortsatt en gjeldende plan dersom den ikke er formelt opphevet.

Det er viktig å være bevisst på at dette kan skape uklarheter i planhierarkiet. Kommunen bør derfor så raskt som mulig følge opp med å endre eller oppheve den aktuelle reguleringsplanen, slik at planstatus fremstår tydelig og forutsigbar.

Klageadgang

Når det gjelder klageadgang, er hovedregelen at vedtak av kommuneplanens arealdel ikke gir klagerett, mens vedtak av reguleringsplan gjør det. Dette får særlig

betydning i tilfeller hvor kommunen gjennom kommuneplanen gjør endringer som helt eller delvis setter til side en gjeldende reguleringsplan, eller gjør den uegnet til gjennomføring. I slike situasjoner påvirkes eksisterende rettigheter, uten at berørte parter får ordinær klageadgang. Av hensyn til rettssikkerhet og forutsigbarhet bør kommunen derfor vurdere om det er behov for å åpne for klageadgang eller i stedet benytte reguleringsplanprosess. Dette skyldes at tiltaket i realiteten får karakter av et enkeltvedtak.

Den praktiske konsekvensen er at arealendringer i kommuneplan i seg selv ikke gir klagerett, men dersom endringen i realiteten innebærer omregulering av konkrete eiendommer, bør det vurderes å tydelig informere berørte parter om situasjonen og eventuelle muligheter for å ivareta sine interesser.

Erstatningsansvar

Når det gjelder erstatningsansvar, er hovedregelen at kommunen ikke er erstatningspliktig ved endring av arealbruk i planer. Endring eller oppheving av planlagte utbyggingsmuligheter må normalt aksepteres som en del av den kommunale arealstyringen. Det kan likevel oppstå unntak, særlig i tilfeller der inngrepet i etablerte rettigheter er betydelig. Kommunen bør derfor foreta en konkret vurdering av om planendringen kan tenkes å utløse et erstatningsansvar, selv om terskelen er høy.

Nødvendig utredning

I forhold til KU-forskriften ansees ikke tilbakeføring til LNFR som ku-pliktig, men saken skal uansett være tilstrekkelig opplyst, og gjennomføres med nødvendig utredning. Detaljeringsgraden i en reguleringsplan gir også behov for å gi en mer utførlig beskrivelse av planmessige forhold, og prosessen bak gjeldende reguleringsplan.

Ved endringer i eksisterende reguleringsplaner, særlig der endringen er delvis, bør vi sikre tilstrekkelig utredning. Det innebærer å vurdere hvordan endringen vil påvirke muligheten til å realisere resten av reguleringsplanen, og sikre at det ikke oppstår uforutsette eller uheldige konsekvenser som følge av endringen.

Utvalg av planer som foreslås endret i kommuneplanens arealdel

I utgangspunktet har vi identifisert om lag 140 reguleringsplaner som er i strid med utvalgte naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer. Enkelte av planene har også framkommet som egne innspill fra blant annet FNF.

For eldre planer som omfattes av nasjonale naturverdier forventer Statsforvalteren en vurdering/avklaring i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Som følge av dette har en forbindelse med kommuneplanens arealdel prioritert følgende reguleringsplaner:

- Planer eldre enn 10 år

- Planer som omfatter utvalgte naturtyper, der realisering av planen kan gi negativ konsekvens for naturverdiene.

Øvrige planer i klar strid med kommunenes målsettinger i forhold til dyrka jord og naturnøytralitet vil vurderes i egen saker, men foreslås ikke endret i gjeldende kommuneplanprosess.

Endringene foreslås gjennomført på følgende måte:

Tilbakeføring til LNF i kommuneplan:

Dette er en enkel måte for tidlig avklaring. Dette gir en rask avklaring av framtidig arealbruk. Dersom forslaget blir tatt til følge krever dette igangsetting av reguleringsendring i tråd med forslaget. På den annen side, dersom det ikke tas til følge, videreføres gjeldende plan. Nødvendig avklaring av naturverdier bør da være i varetatt. Dette kan imidlertid bare gjøres dersom plansituasjon er relativt oversiktlig og klar:

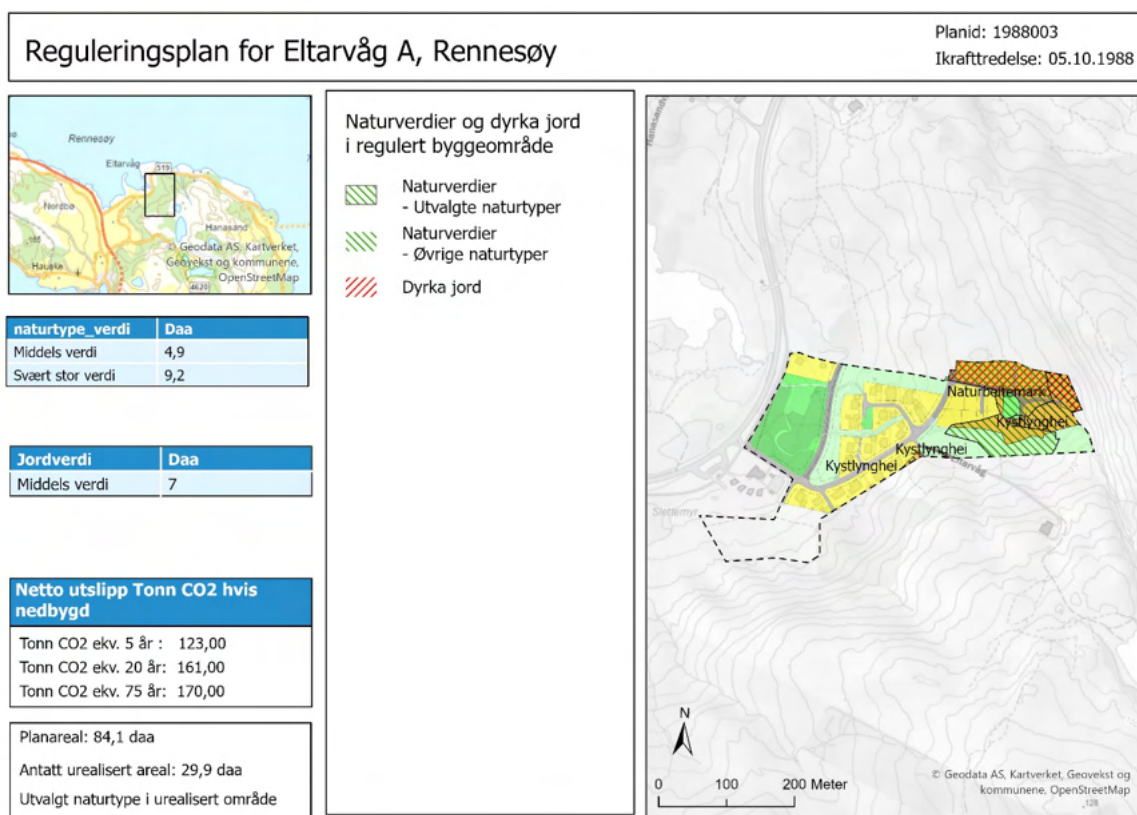
- Planer som i sin helhet skal oppheves tilbakeføres til LNF, endres ved bruk av arealformål.
- Deler av eldre reguleringsplan der situasjonen er oversiktlig og antas tilstrekkelig utredet på kommuneplannivå, foreslås arealet endret til LNF.

4 reguleringsplaner er vurdert opphevet/endret som følge av kommuneplanprosessen.

Foreslått tiltak	Reguleringsplan	Planreserve daa	Naturverdi - daa	Dyrka jord - daa
Tilbakeføres til LNF	Basthabn	9	8	4
	Eltarvåg A	16	14	7
	Hanasand	68	52	21
	Holmastø Nord	10	10	
	Totalsum	103	84	32

Forslag om tilbakeføring til LNF

Reguleringsplan for Eltarvåg A - LNFR 5



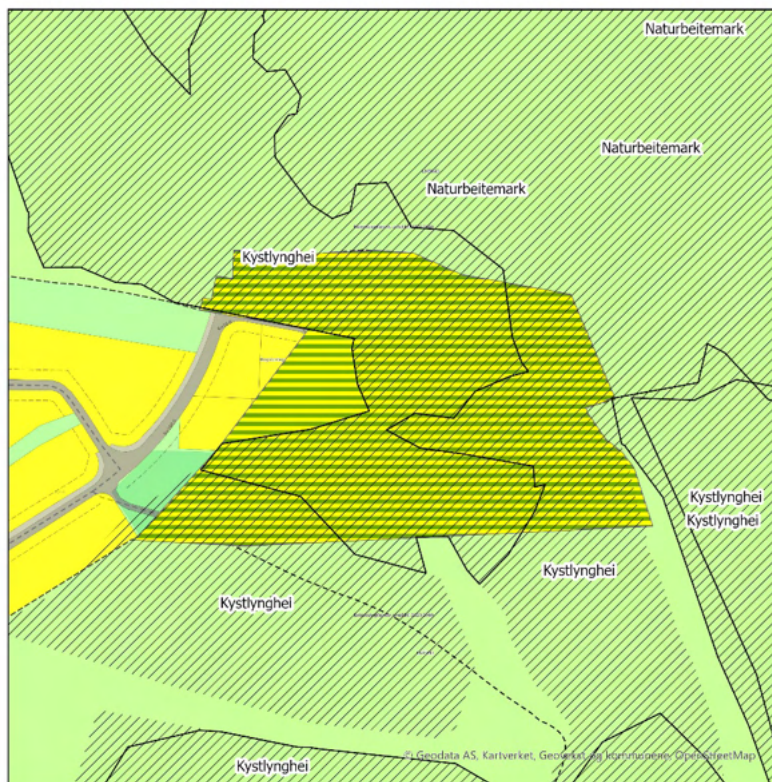
Dette er en eldre reguleringsplan vedtatt i 1988, som er i konflikt med utvalgt naturtype i form av kystlynghei.

Deler av planen er allerede overstyrt av kommuneplan. Nytt forslag sikrer utvalgt naturtype i form av kystlynghei.

Reduserer mulig realisering av 16 boligtomter, hvor om lag 3 fortsatt kan realiseres, med forslag om tilbakeføring. Det er realisert om lag 19 ordinære boliger på Eltarvåg i dag.

Foreslår avklaring av arealbruken i kommuneplanens areal, dvs tilbakeføring til LNF.

Kommunalt eid grunn som forvaltes av Stavanger Utvikling.

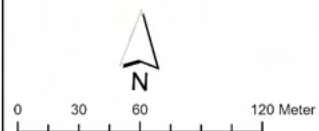


Tilbakeføring LNF i gjeldende reguleringsplaner

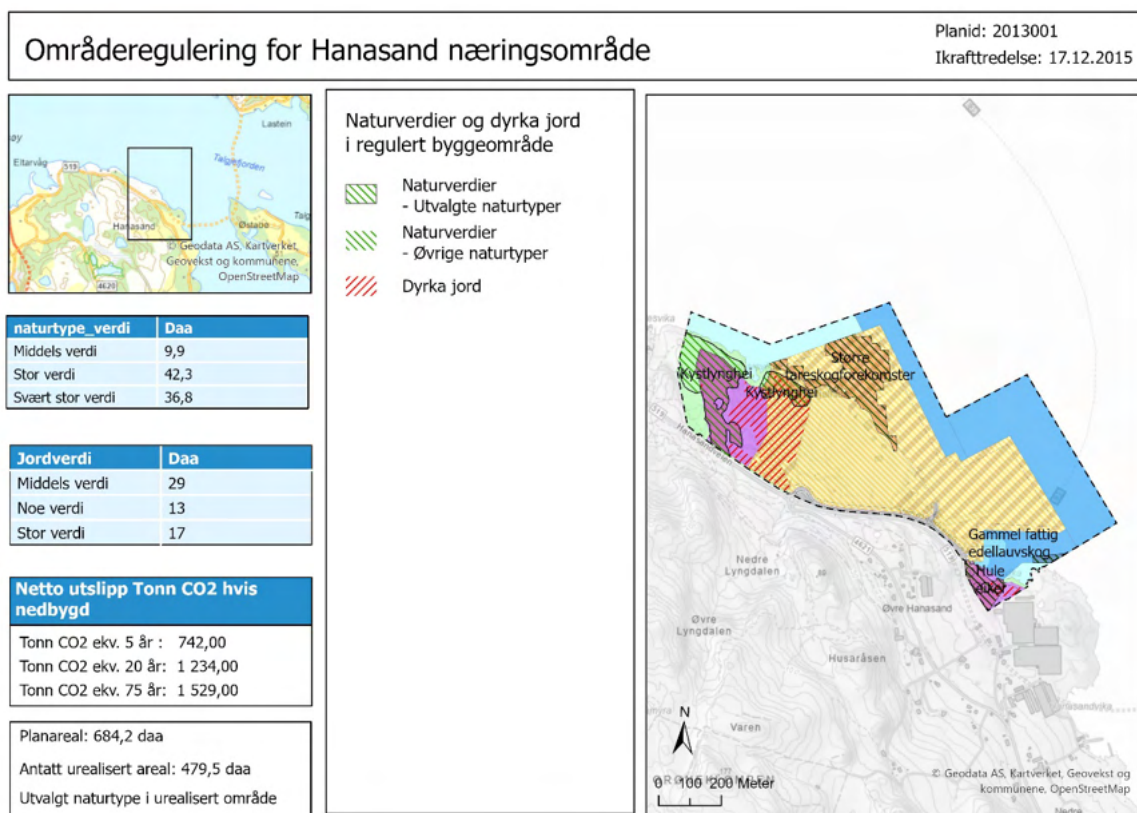
- Naturverdier
- Utvalgt naturtype
- Forslag om
tilbakeføring LNF/Sjøareal



Tilbakeført areal: 25 daa



Områderegulering for Hanasand næringsområde. – LNFR 20 og LNFR 21



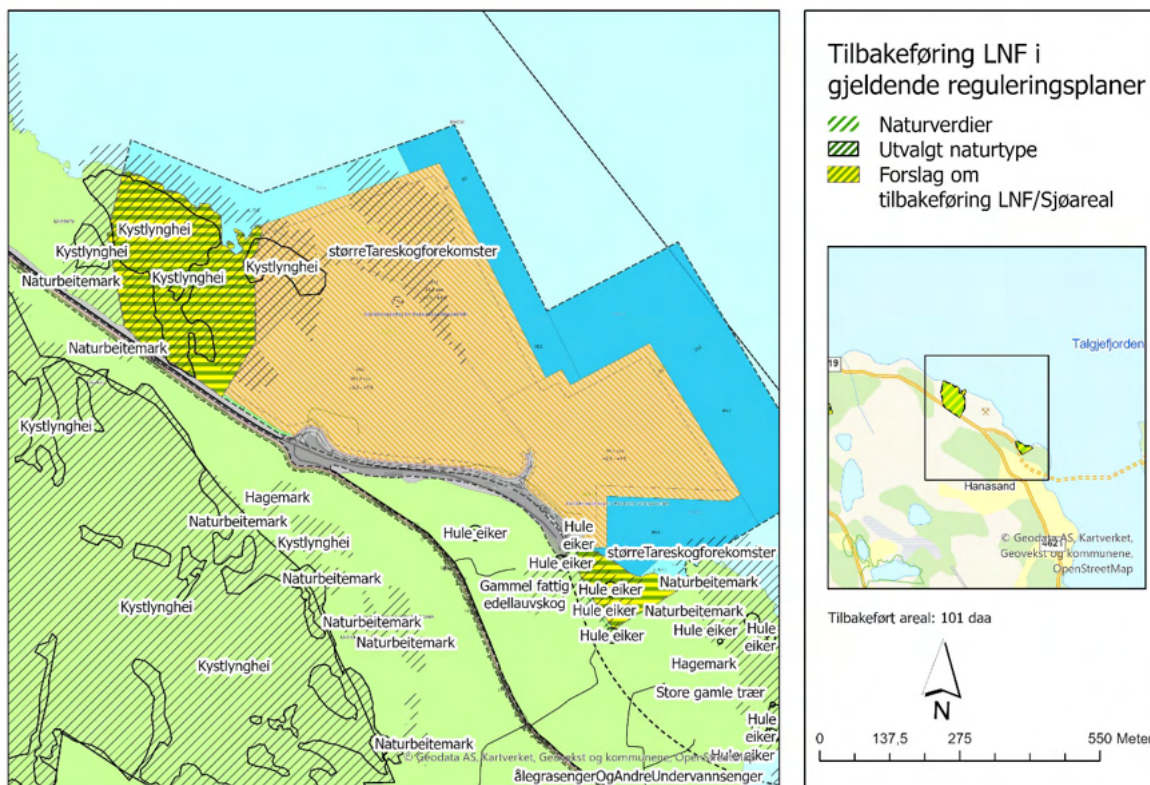
Dette er en relativt ny plan, vedtatt 2015, der naturverdier er utredet. Arealet er utpekt som regionalt viktig næringsområde, dette knyttes særlig til områdets størrelse og sjønærhet.

Utredningen av naturverdier er imidlertid satt for lavt i forhold til nasjonal verdi, og området inneholder utvalgte naturtyper. Omfanget er også så stort at det omfatter nær 1/3 del av kartlagte naturtyper regulert til utbyggingsformål i Stavanger kommune. En eventuell revisjon av planen vil med andre ord har stor effekt på kommunens målsetting om å være arealnøytral for naturverdier.

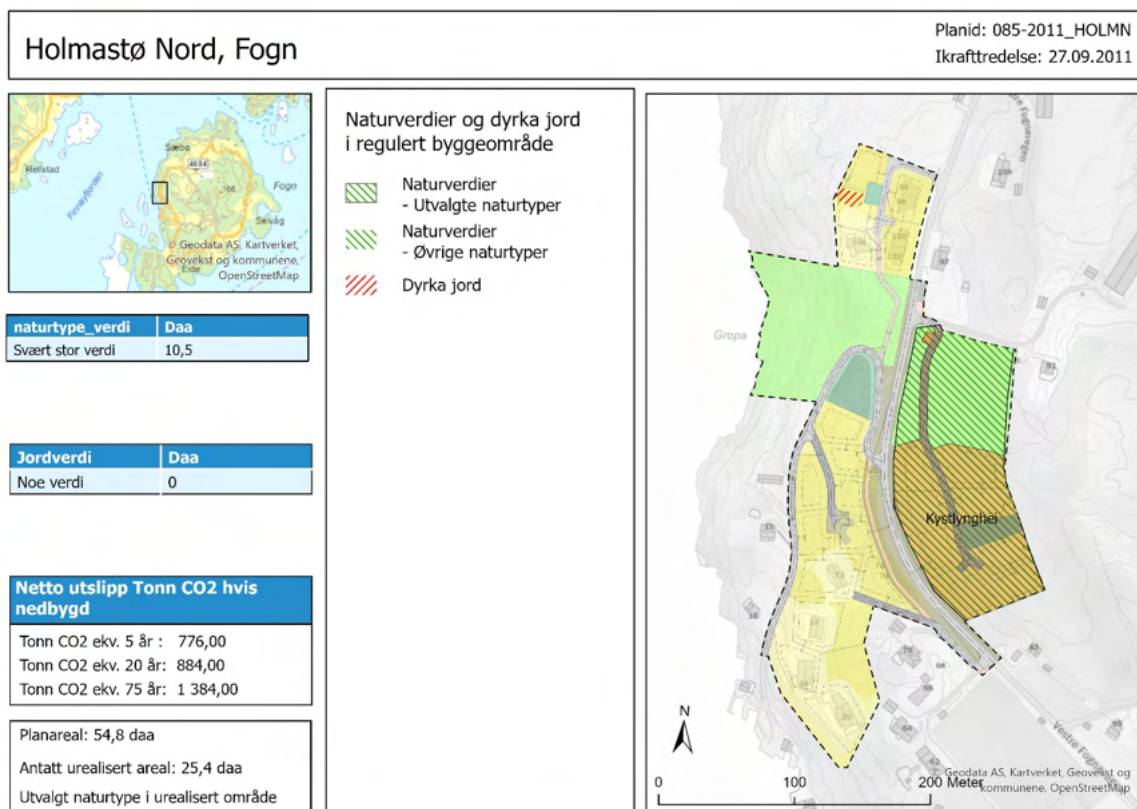
Området foreslås avklart i kommuneplanprosessen, for å få en rask avklaring og sikre forutsigbarhet for utviklingen som skjer i området. Dette er i utgangspunktet en områdeplan med krav om detaljregulering. Dette gjør plansituasjonen relativt enkel og oversiktlig. Naturverdiene ligger relativt perifert for hovedområde, i hver sin ende. De aktuelle områdene som tas ut er allerede i stor grad regulert til grøntstruktur/landbruk, om lag 30 daa av totalt 100 daa som foreslås endret i kommuneplanen. Dette gir et redusert næringsareal på om lag 70 daa, men områder med sjøtilgang eller arealer i sjø foreslås ikke tilbakeført. Muligheten for å realisere næring i området vil derfor i stor grad bli videreført. Gjenværende utbyggingsareal omfatter om lag 350 daa. Dvs. betydelig større enn reguleringsplanene for

industriområdet Dusavika og kaieområde Dusavika til sammen. Det bør med andre ord fortsatt ha en rolle som næringsområde av regional betydning.

Forslaget fører også til at deler av utvalgt naturtype går tapt, men bevaring av dette området, gir en dårligere arrondering av selve næringsområde, bla. med reduksjon av kaikant og omsøkt utfylling av masser.



Holmastø Nord - LNFR 17

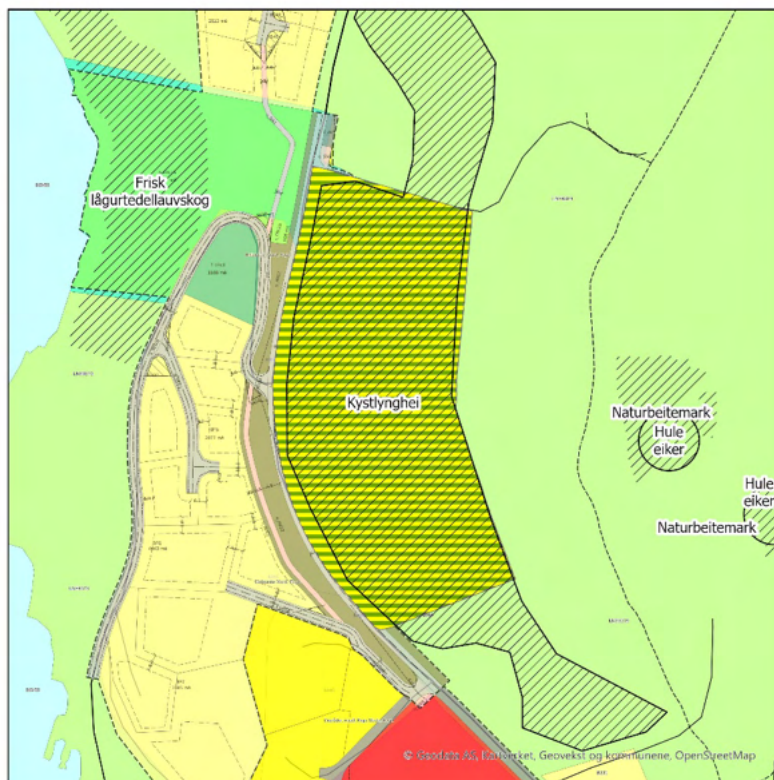


Området ligger vest på Fogn, i nær tilknytning til senteret på øya, og er av den grunne et prioritert område for utvikling av bosatte.

Boligreserven i regulerte områder er imidlertid på hele 120 boliger på vestsida av Fogn, og omlag 55 er knytta til Holmastø. Planen ble vedtatt i 2011, og er delvis realisert på vestsida av Vestre Fognaveg. Siste 10 år er det fullført 17 boliger på Fogn, gitt samme tempo i utviklingen er med andre ord boligreserven svært stor på øya.

Forslaget om tilbakeføring vil redusere dette med 8 boligtomter. For den aktuelle reguleringsplanen betyr det om lag halvparten av de gjenstående tomtene.

Området som foreslås tatt ut er i konflikt med utvalgt naturtype i form av kystlynghei.



Tilbakeføring LNF i gjeldende reguleringsplaner

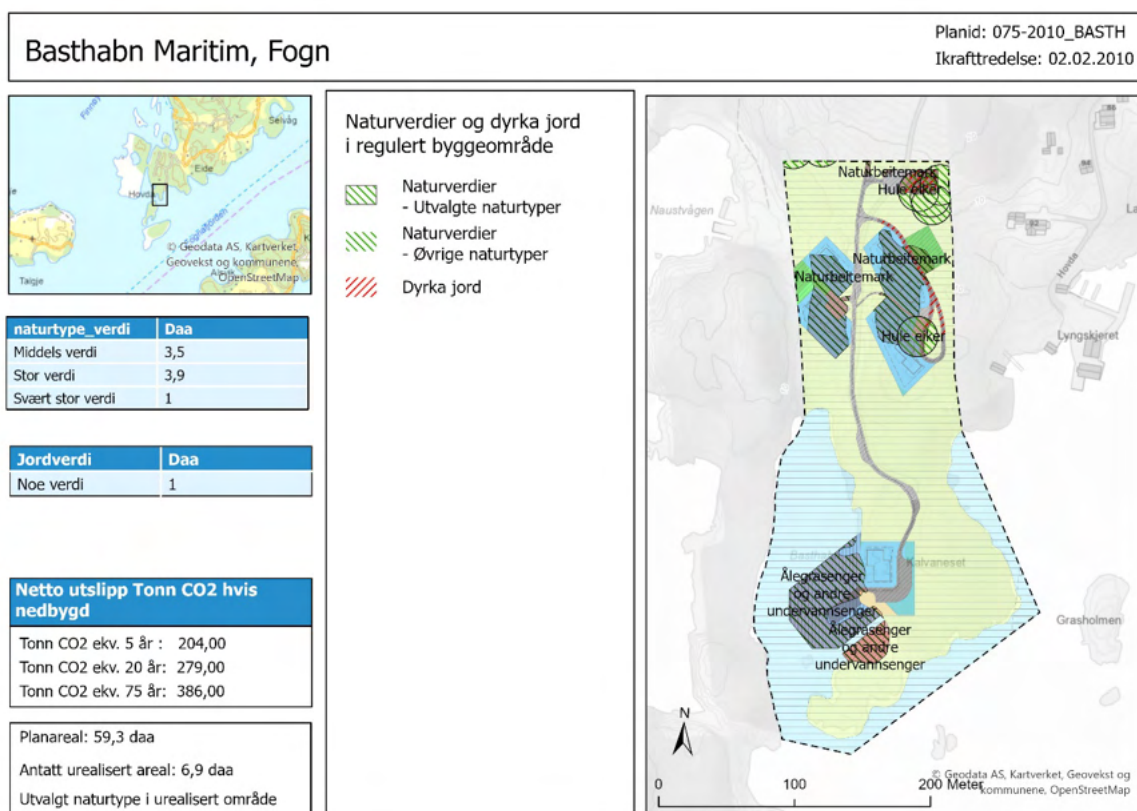
- Naturverdier
- Utvalgt naturtype
- Forslag om tilbakeføring LNF/Sjøareal



Tilbakeført areal: 18 daa



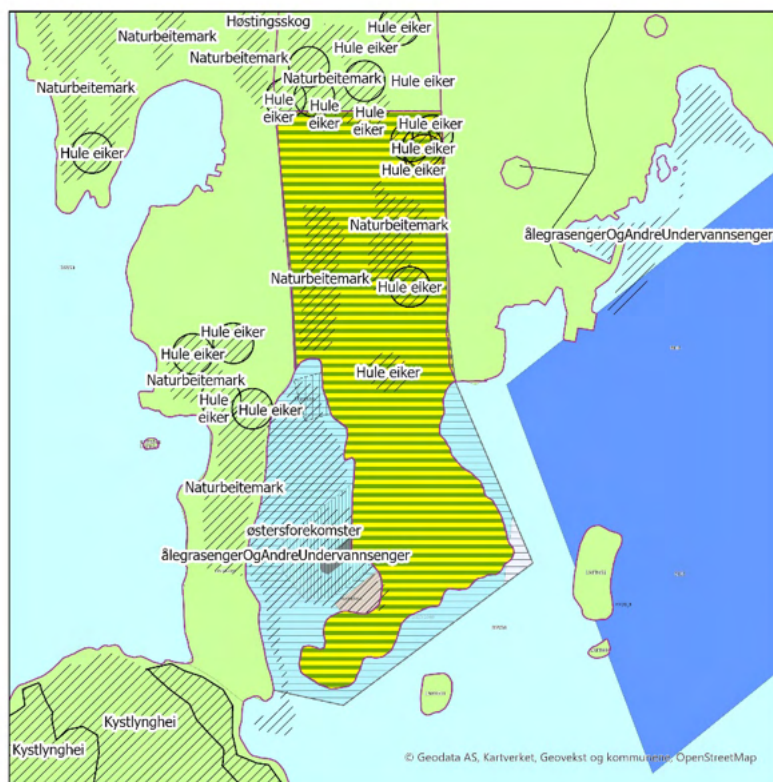
Basthabn Maritim - LNFR 22



Dette er et område som har ble regulert i 2010, og gitt rammetillatelse i 2020. Disse har imidlertid gått ut. Dette er et område med flere naturverdier i konflikt.

Utvalgt naturtype i form av hule eiker bør kunne løses i gjeldende plan, men de øvrige naturverdiene i form av naturbeite og ålegrass i sjø vil bli tapt ved eventuell realisering.

Området foreslås tilbakeført til LNF, gitt at naturverdier ikke kan bevares ved realisering av planen. Planen er også gammel, uten at det foreligger konkrete planer for realisering, selv om det er mange initiativ knyttet til området.



Tilbakeføring LNF i gjeldende reguleringsplaner

- Naturverdier
- Utvalgt naturtype
- Forslag om tilbakeføring LNF/Sjøareal



Tilbakeført areal: 40 daa



Vedlegg 1 – Uregulerte byggeområder i kommuneplan

SH14 (Madla)

Arealformål

6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn

Planreserve

Ikke relevant

Naturtypeareal

9 daa (Ålegras/undervannsenger og sterke tidevannsstrømmer)

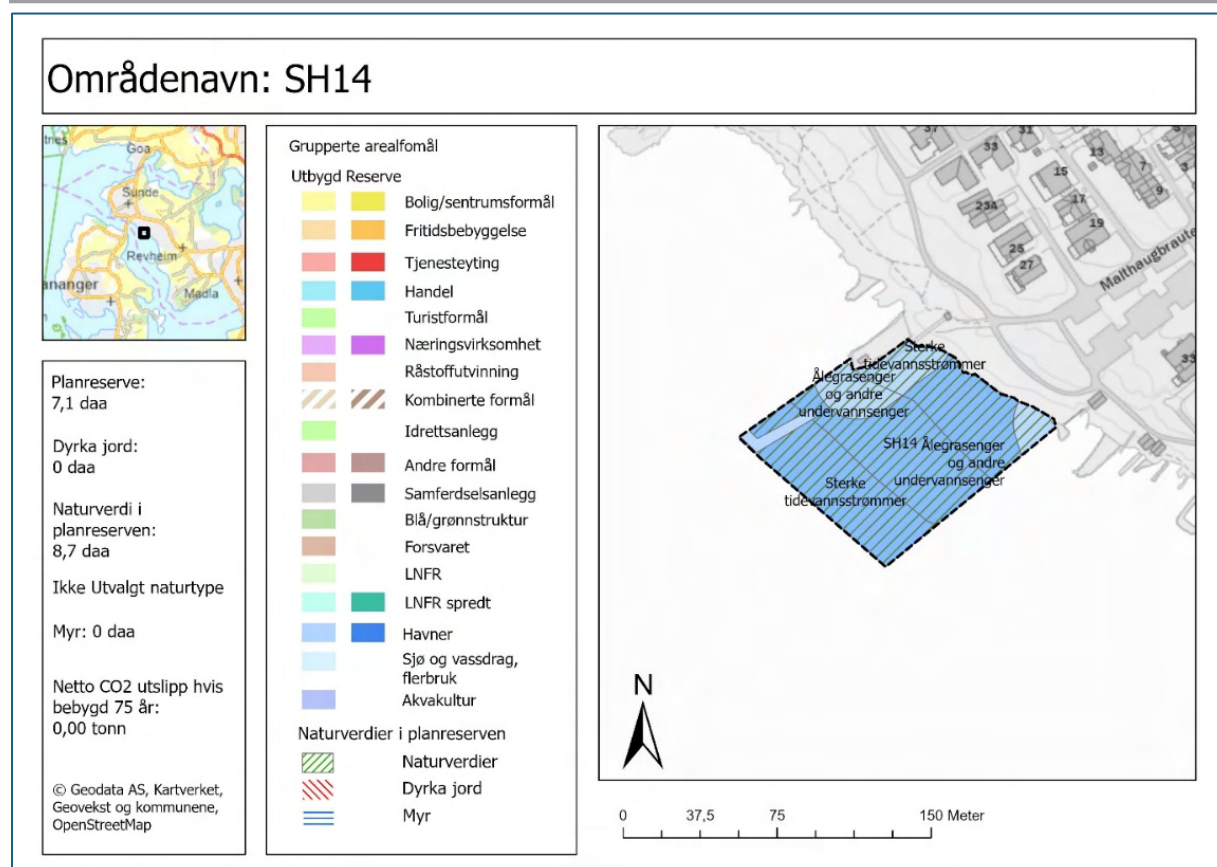
Konsekvens Natur

Noe negativ konsekvens

Beskrivelse: I forlengelsen av regulert, men ikke realisert småbåthavn.

Verneverdier på lokaliteten er ålegrasseng og andre undervannsenger med stor verdi. Hafrsfjord har også store verneverdier knyttet til sjøfugl og flatøsters, og det er igangsatt samarbeid med Sola om en verneplan for Hafrsfjord. Området er i tillegg et svært viktig friluftsområde.

Forslag til løsning: Vurderes i annen prosess.



Område	Reilstad
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve/ Dyrka jord / Naturverdier	11 daa / 11 daa / 9 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	500 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Svært stor negativ konsekvens (Seminaturlig eng / hule eiker)

Beskrivelse:

Arealet er i sin helhet dyrka jord i form av innmarksbeite av middels verdi.

Arealet er imidlertid godkjent fradelt til bolig i et nylig vedtak (2022) i tråd med gjeldende kommuneplan. Naturverdier er ikke vurdert i fradelingssaken.

Krav om reguleringsplan. Regulering i området kan være krevende med utgangspunkt i rekkefølgekrav om gang og sykkelveg for godkjenning av nye planer for bolig.

Naturverdier

Naturverdiene består av seminaturlig eng og to hule eiker.

Samfunnets behov:

Det er regulert mange boliger i Reilstad området. Utfordringen med gjennomføring beror på rekkefølgekrav om gang og sykkelveg til Judaberg. Framdriften på denne er usikker, noe som gir utfordringer for all regulert boligbygging i området.

Boligbygging Nåådå-Reilstad siste 10 år: 19 boenheter. Siste fullført i 2022.

Landbruk

Fradeling til utbyggingsformål er ikke tilstrekkelig grunn for å avvise videreføring.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til LNF

Områdenavn: B290



Planreserve:
10,7 daa

Dyrka jord:
10,5 daa

Naturverdi i
planreserven:
9,5 daa

Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
464,05 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

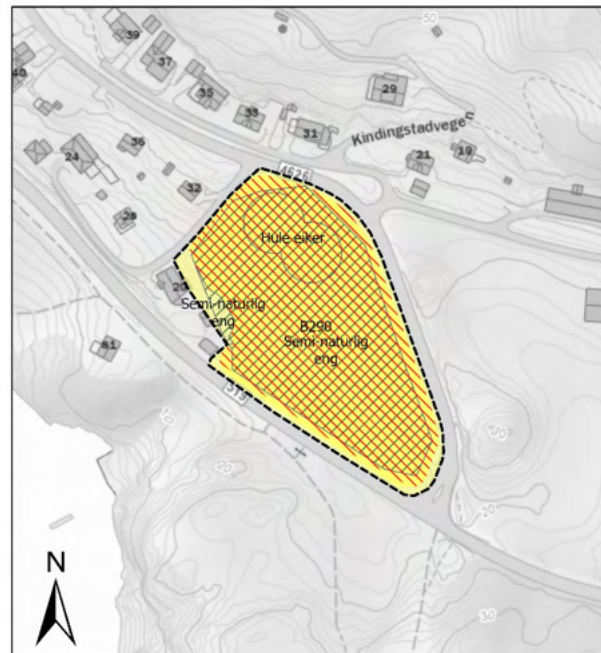
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- | | |
|--|---------------------------|
| | Bolig/sentrumsformål |
| | Fritidsbebyggelse |
| | Tjenesteyting |
| | Handel |
| | Turistformål |
| | Næringsvirksomhet |
| | Råstoffutvinning |
| | Kombinerte formål |
| | Idrettsanlegg |
| | Andre formål |
| | Samferdselsanlegg |
| | Blå/grønnstruktur |
| | Forsvaret |
| | LNFR |
| | LNFR spredt |
| | Havner |
| | Sjø og vassdrag, flerbruk |
| | Akvakultur |

Naturverdier i planreserven

- | | |
|--|--------------|
| | Naturverdier |
| | Dyrka jord |
| | Myr |



0 37,5 75 150 Meter

Område	Skitnarvåg, Kyrkjøy
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve/ Naturverdier	1 daa / 1 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	100 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Svært stor negativ konsekvens (Hul eik)

Beskrivelse: Dette gjelder kun 1 daa tomt. Arealet omfatter en hul eik. Vanskelig å se at realisering kan unngå stor negativ konsekvens for hul eik. Fradelt eiendom.

Samfunnets behov

Det er regulert 9 boliger i Skitnarvåg som kan realiseres. Dette er tilstrekkelig i forhold til forventet utvikling. Den enkelte tomta vil ikke ha betydning for eventuelt bosettingsbehov.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til LNF.

Områdenavn: B305



Planreserve:
0,9 daa

Dyrka jord:
0,0 daa

Naturverdi i
planreserven:
0,6 daa

Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
78,62 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

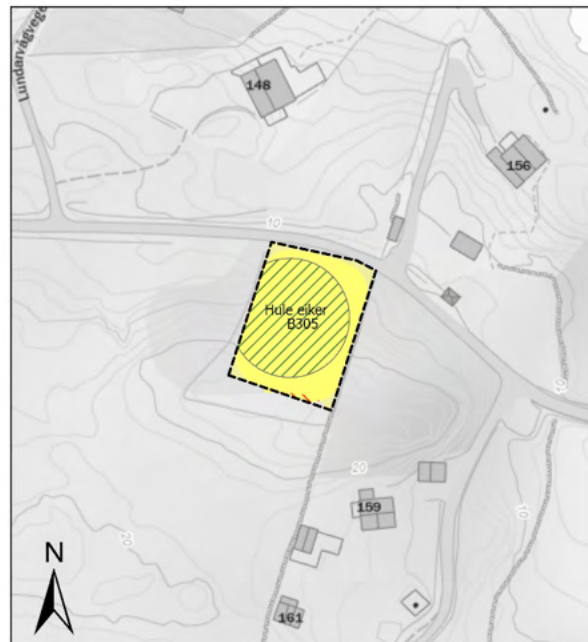
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



0 15 30 60 Meter

Område	Golhaug, Judaberg
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord	102 daa / 62 daa
Naturtypeareal	35 daa (Rik edellauvskog / hule eiker)
Konsekvens Natur	Svært stor negativ konsekvens
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	6100 Tonn CO2-Ekv

Beskrivelse: Område med store naturverdier i form av rike edellauvsskog på deler av arealet, samt andre naturtyper. Naturverdiene er store, og evt. omfang av utbygging kan gi svært stor negativ konsekvens.

62 daa med innmarksbeite og overflate dyrka jord av middels verdi, og er slik sett et arealene med store landbruksarealer.

En så stor utbygging langt opp i høyden og med lang avstand fra hovedveien inn i landskapet vil gi bebyggelsen en veldig eksponert beliggenhet og med dette en negativ virkning på landskapsbilde.

Naturverdier:

Arealet med rik edellauvsskog ligger i all hovedsak på kommunal grunn og, bør vurderes tatt av kommuneplan, evt. ivaretas gjennom regulering og en mer presis avgrensning av naturverdiene i området. Resterende areal i form av innmarksbeite, har store visuelle verdier og framstår som et inntakt og variert kulturlandskap, med betydelige kvaliteter utover naturverdier og dyrka jord.

Omfanget av karbonlagring ved å holde området ubyggt er store, om lag 7.600 Tonn CO2 Ekv over 75 år.

Samfunn:

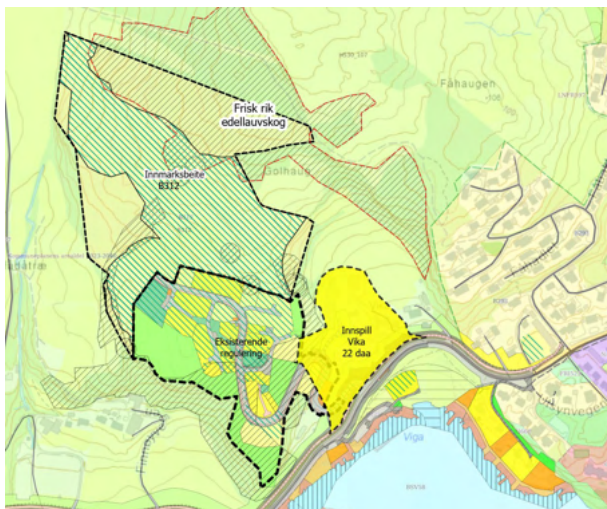
Området ligger nært Judaberg, og er ligger med god gangtilgjengelighet til kommunedelsenteret. Bratt terreng gir redusert framkommelighet for enkelte brukergrupper. Boligreserven i regulerte planer i Judaberg ligger på om lag 180 boliger, hvor B312 representerer noe over fjerdeparten av reserven. Siste 10 år har det blitt bebygd om lag 40 boliger i Judaberg, med en nedadgående trend i perioden.

Regulert areal er igangsatt utbygd. Investeringer for teknisk infrastruktur (VA, strøm, vei) som er tatt ifm. den regulerte utbyggingen legger opp til kapasitet for en større utbygging. Finansiering har til dels lagt til grunn flere tomter enn det som ligger innenfor regulert areal.

Det er også et innspill om legge til gårdsbruket Vika som utbyggingsområde (omlag 22 daa), i og med at videre drift ikke er hensiktsmessig i forhold til byggeområdene rundt.

Forslag til løsning:

Det er store verdier knytta til Golhaug, både i form av naturverdier, bla.a. utvalgte i form av hule eiker. En bør vurdere om hele eller deler av arealet bør tas ut. Det er derfor lagt ved en beskrivelse av verdier og forhold knytta til ulike deler av arealet.



Gården Vika inngår i byggeområdet bolig og gir 22 daa nytt areal til boligformål.

Arealet for Golhaug i gjeldende kommuneplan tas ut for å ivareta naturverdier og dyrka jord. Dette gir en sterk reduksjon i boligarealet og reduserer boligreserven betydelig. Naturverdiene i området er imidlertid høye, hule eiker er en utvalgt naturtype (jf. naturmangfoldloven) som må bevares. Dette kan ivaretas gjennom reguleringsplan.



Område markert med rød skravur og blå yttergrense viser til kommunalt eid areal. Dette omfatter store deler av den viktige rike edellauvskogen. Naturtypen rik edellauvskogen er ikke en utvalgt naturtype, men er en lite vanlig naturtype i både Stavanger og Norge. Dette arealet kan ikke bevares i kombinasjon med utbygging og bør uansett tilbakeføres til LNF.

Øvrig areal i B312 består nær utelukkende av dyrka jord i form av innmarksbeite av middels verdi. I utgangspunktet bør arealet bevares iht. til Stavangers jordvernmål, dette må veies opp mot videre utvikling av Judaberg som hovedsenter i kommunedelen.

Områdenavn: B312



Planreserve:
101,5 daa

Dyrka jord:
62,0 daa

Naturverdi i
planreserven:
35,4 daa

Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
6 126,87 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

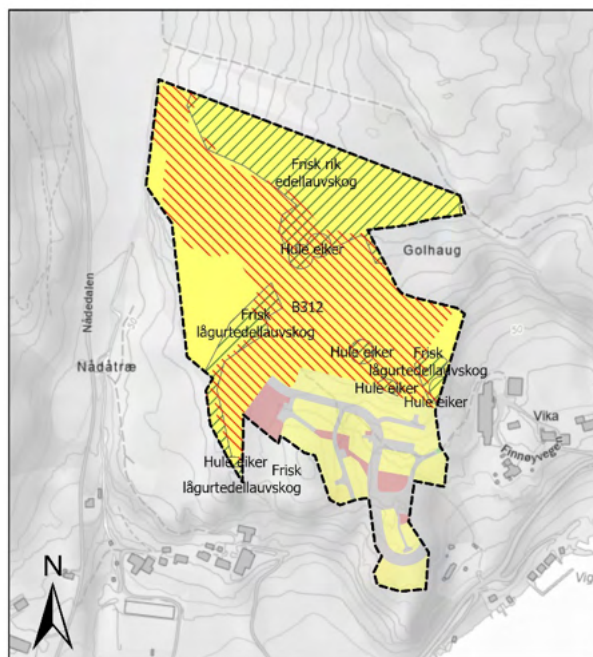
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



Område	Hidlesundet, Nord-Hidle
Arealformål	1001 - Bebyggelse og anlegg
Planreserve / Dyrka jord	8 daa / 7 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	400 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Landbrukseiendom på om lag 12 daa. Omfatter fulldyrka jord av stor verdi og innmarksbeite med stor og middels verdi. Ikke kjente eventuelle utvidelser.

To bygninger og to naust. Plankrav. Det foreligger ingen klar beskrivelse av hva som er hensikten med å definere dette som byggeområde. Det foregår i dag aktiviteter knyttet til eksisterende bygningsmasse som muligens kan gi behov for dispensasjon.

Dersom behovet ikke knyttes til utbygging av arealet, bør en bør en vurdere andre løsninger framfor omdisponering av dyrka jord til byggeformål. Den dyrka jorda inngår i et sammenhengende større jordbruksareal og har av den grunn også en større verdi.

Forslag til løsning: Vurderes i forhold til LNF-spreddt.

Områdenavn: BA2



Planreserve:
7,9 daa

Dyrka jord:
7,1 daa

Naturverdi i
planreserven:
0 daa

Ikke Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
380,60 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

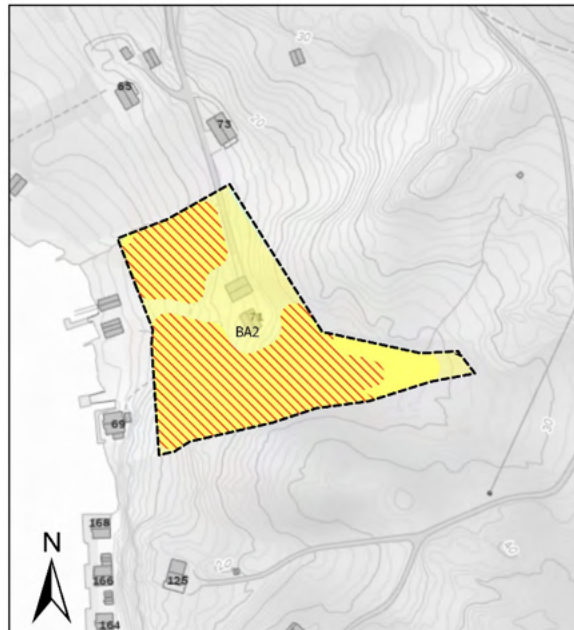
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



0 37,5 75 150 Meter

FB32 (Finnøy) - LNFR 2

Område

Helgaland, Ombo

Arealformål

1120 - Fritidsbebyggelse

Planreserve / Myrreal / Naturverdi

38 daa / 7 daa / 29 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 5000 Tonn CO2-ekv

Konsekvens Natur

Middels negativ konsekvens (Kystlynghei)

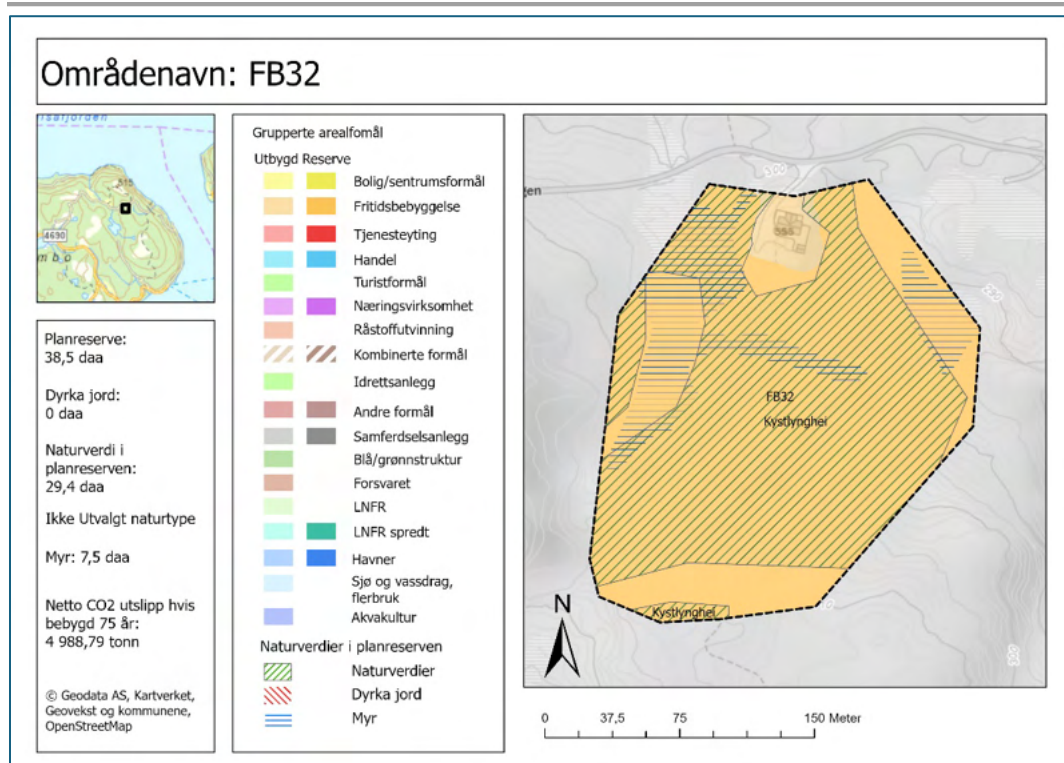
Beskrivelse: Område med myr på deler av arealet.

Det omfatter også Kystlynghei av middels verdi grunnet lav kvalitet på lokaliteten, evt. nedbygging gir middels negativ konsekvens. Ikke definert som utvalgt naturtype.

Det er plankrav til videre utvikling av området.

Ligger i et sammenhengende skogområde i område med dels høy bonitet. Forslås tilbakeført med vurdering av LNF-spredd for godkjent fritidsboliger.

Forslag til løsning: Forslår tilbakeføring til LNF-spredd.



Område	Vestersjø, Ombo
Arealformål	1120 - Fritidsbebyggelse
Planreserve / Myrareal	200 daa / 8 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	15300 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Stor negativ konsekvens

Beskrivelse:

Stort areal på 200 daa. Med et stipulert omfang på om lag 30 fritidsboliger, noe uklart om dette tallet innbefatter flere områder nevnt i kommuneplan.

Uansett gir dette tallet en relativt lav utnyttelse og muligheter for å ivareta naturverdier i området. Området har ligget i kommuneplanen til Hjelmeland kommune i hvert fall siden 2011, muligens også i tidligere planer uten at det har vært fremmet planforslag for området.

Naturverdier:

Naturverdier i form av sumpskog og myr. Potensielt karbontap er svært stort. Ikke en utvalgt naturtype.

Landbruk:

I tillegg består området av Produktiv skog som bør ivaretas enten ved avgrensning av arealet eller gjennom planprosessen.

Karbonrikt areal

Arealene i form av skog, dels høy bonitet og myr/torvmark gir stor lagring av karbon, både i jordsmonn og som opptak. Beregningen forutsetter 100 % utnyttelse, dette er lite sannsynlig og antall enheter beskrevet i kommuneplan, vil gi langt mindre omfang. Det avklarte arealet er imidlertid svært stort og lite presist beskrevet, så evt omfang og lokalisering av avt. Tiltak er uklart.

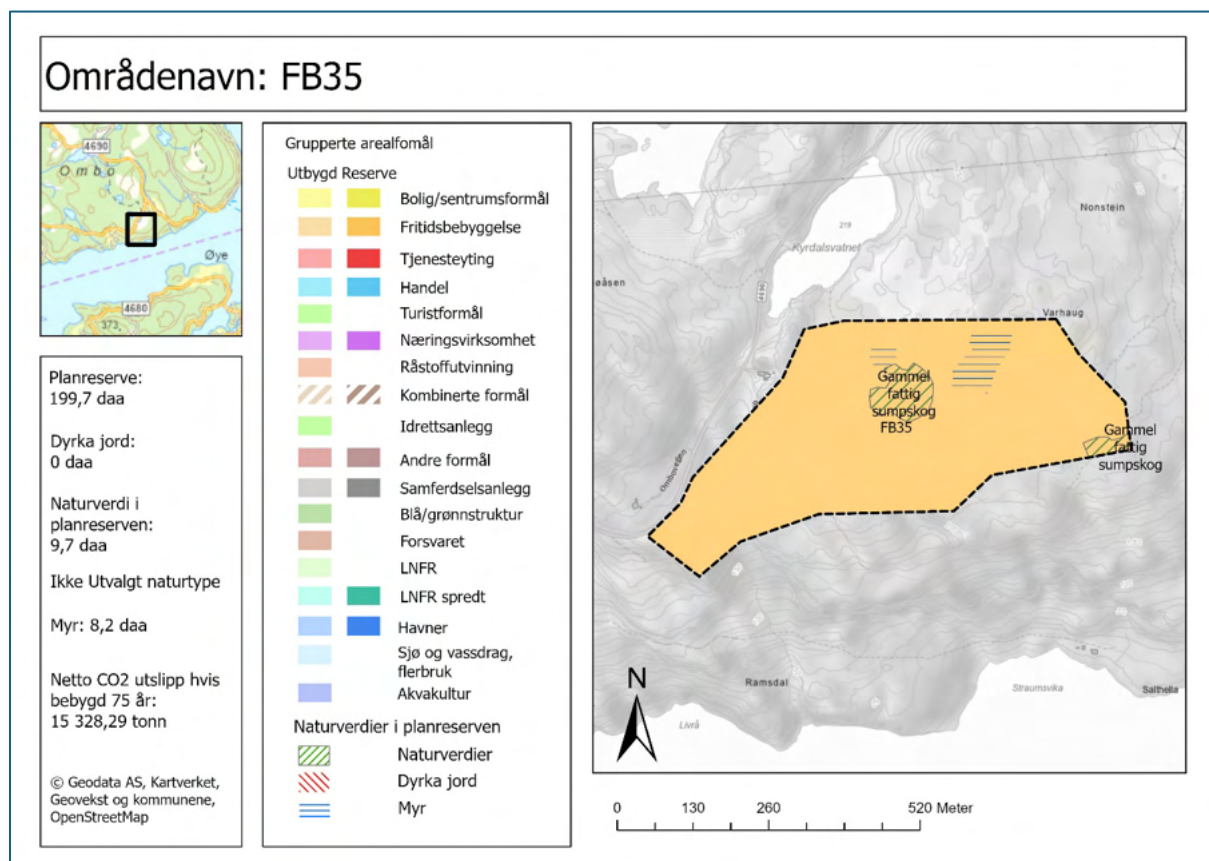
Samfunnets behov

Fritidsboliger gir grunnlag for turisme og salg av hytteeiendommer evt. Festeavgifter til grunneier. Aktivitet for bygg og anlegg, etterspørsel etter tjenester lokalt som bidrar til å vedlikeholde/bedre tjenestetilbudet. Det er midlertidig god kapasitet for

fritidsboliger i regulerte områder på Ombo. Realisering av disse før nye områder introduseres vil gi bedre økonomi i allerede investerte områder.

Vurdere å tas ut, evt. etterspørre konkrete avklaringer av realiserbarheten.

Forslag til løsning: Tilbakeføres.



Område

Kyrkjøy

Arealformål

1120 - Fritidsbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

26 daa / 17 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

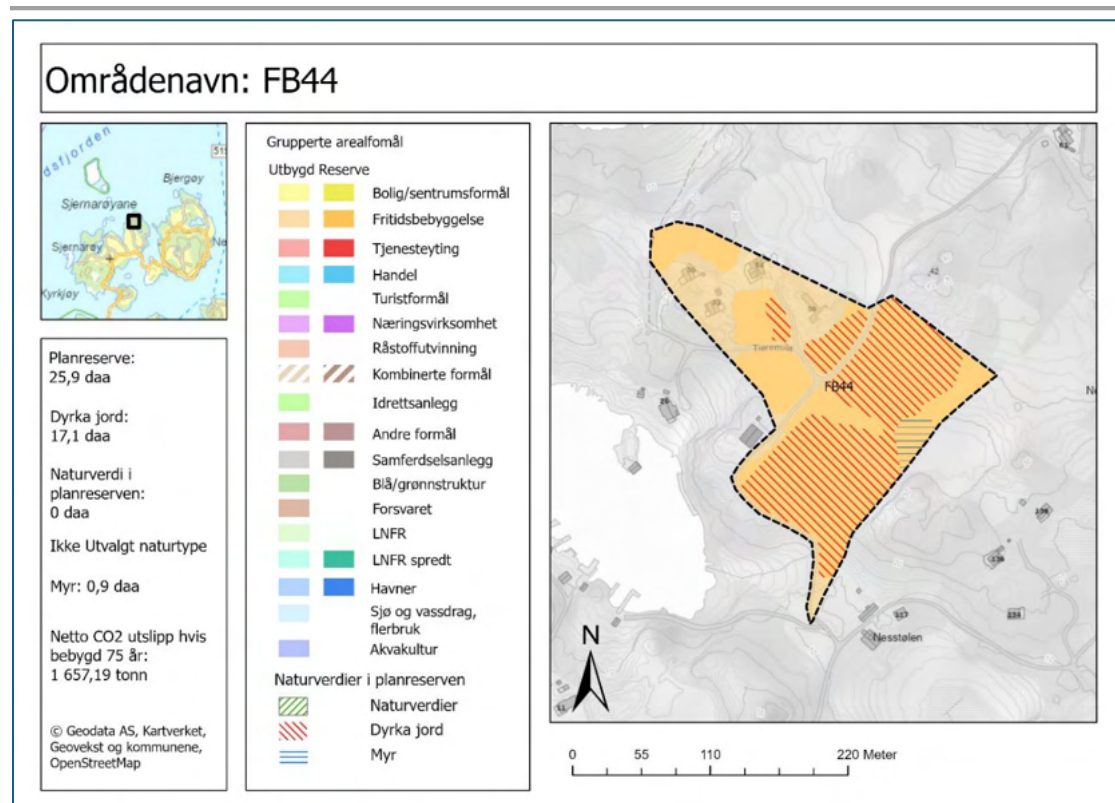
1700 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Fritidsbebyggelse på Kyrkjøy. Arealet har ligget inne siden kommuneplan for Finnøy fra 2007, uten videre realisering. Arealet består i all hovedsak av innmarksbeite av noe til middels verdi på samlet 17 daa.

I henhold til gjeldende kommuneplan er det oppført 4 hytter uten krav til regulering. Det er plankrav til eventuell videre utvikling av arealet

Pga. Større sammenhengende landbruksareal med gode innmarksbeiter bør arealet tilbakeføres til LNF. Se i sammenheng med FB67.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til LNF. De 4 hyttene videreføres som LNF spredt.



Område	Kyrkjøy
Arealformål	1120 - Fritidsbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord/ Naturverdier	24 daa / 19 daa/ 1 daa
Konsekvens Natur	Stor negativ konsekvens
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	1500 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Fritidsboliger på Kyrkjøy. Arealet har ligget inne siden 2007 i kommuneplan for Finnøy, uten videre realisering.

Stort sett dyrka jord i form av innmarksbeite av noe kvalitet, om lag 19 daa. Ligger til et større område med sammenhengende dyrka jord.

En mindre del av område verdifull natur i form naturbeite. Ikke utvalgt naturtype.

Samme vurdering som FB44.

Forslag til løsning: Tilbakeføres.

Områdenavn: FB67



Planreserve:
24,4 daa

Dyrka jord:
18,7 daa

Naturverdi i
planreserven:
1,3 daa

Ikke Utvalgt naturtype

Myr: 0,1 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
1 470,62 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

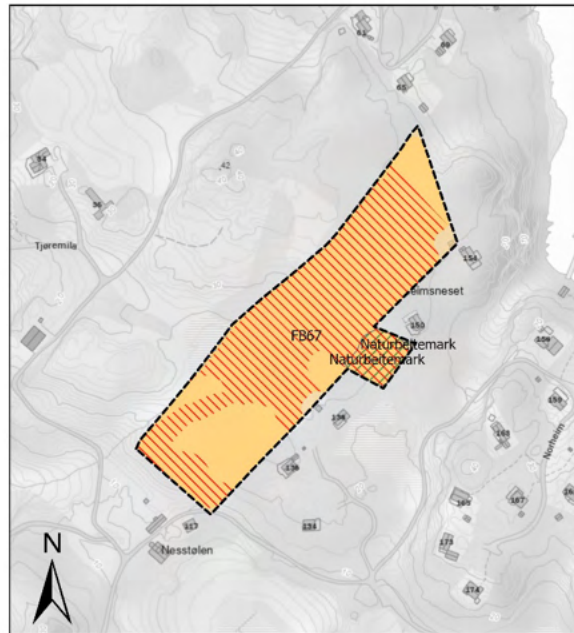
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



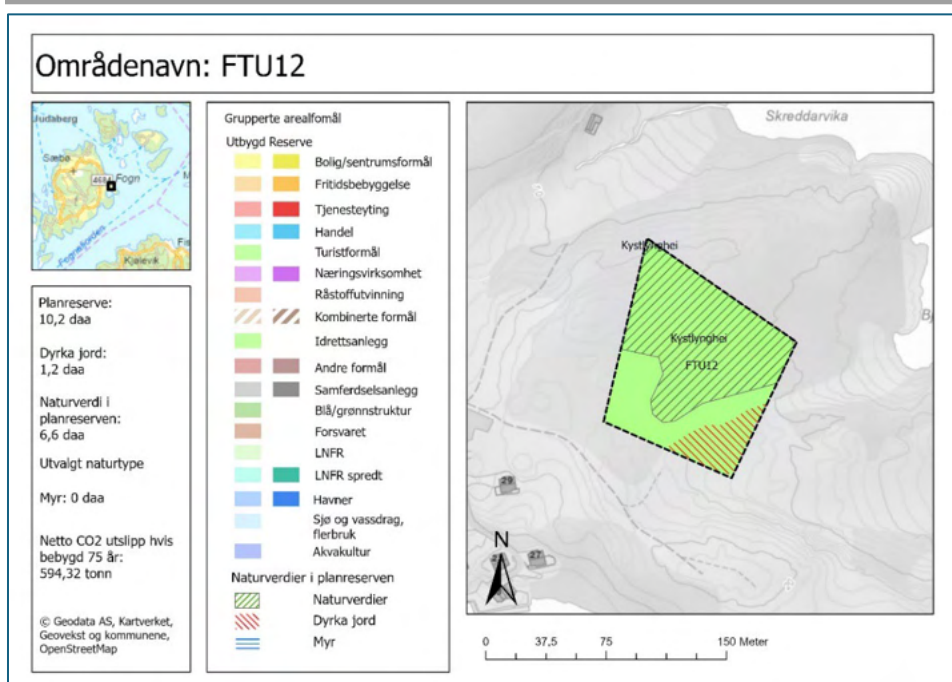
0 55 110 220 Meter

Område	Fogn, øst
Arealformål	1170 - Fritids- og turistformål
Planreserve / Dyrka jord/ Naturverdier	10 daa / 1 daa / 7 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	600 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Stor negativ konsekvens (Kystlynghei)

Beskrivelse: Omfatter i all hovedsak Kystlynghei med Svært stor verdi. Landbrukseiendom. Ikke plankrav. Deler av arealet har innmarksbeite av middels verdi. Uheldig med etablering av nye byggeområder i sammenhengende landbruksområder med overflatedyrka jord og kystlynghei som også er viktig beiteressurs.

Området har ligget inne som byggeområde siden kommuneplan fra 2007, uten realisering.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til LNF.



Område

Tjul, Sjernarøyene

Arealformål

1170 - Fritids- og turistformål

Planreserve / Dyrka jord

7 daa / 3 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

400 Tonn CO2 ekv.

Konsekvens Natur

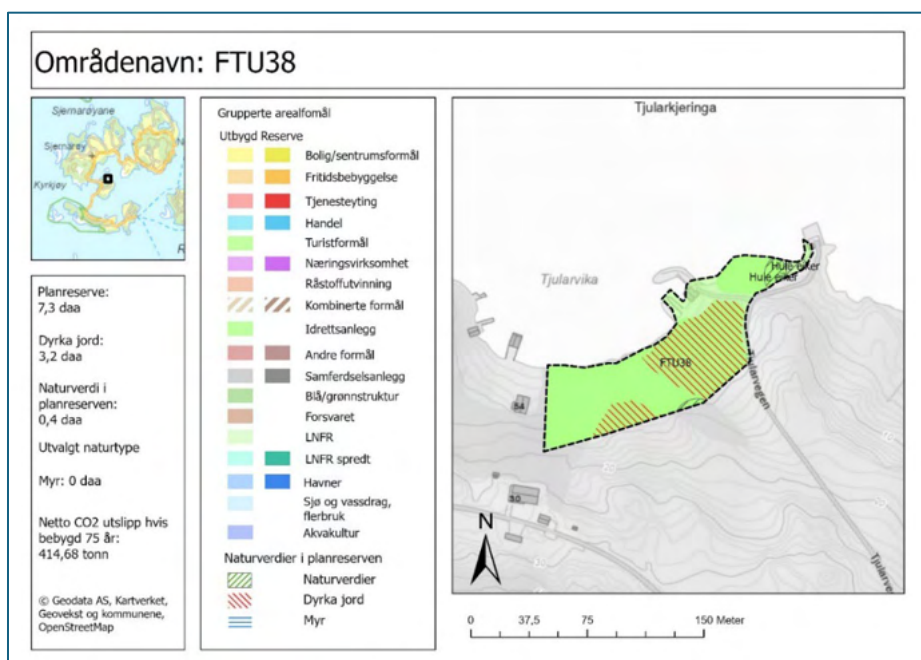
Svært stor negativ konsekvens (Hul eik)

Beskrivelse:

Ca 3 daa fulldyrka jord. Landbrukseiendom i dag. Naturverdier knytta til hul eik i utkant av området, som bør kunne ivaretas. Ikke gitt særskilte bestemmelser. Plankrav. Deler av arealet fulldyrka jord av god kvalitet. Ligger også i strandsonen.

Hoveddelen av arealet består av fulldyrka jord og produktiv skog. Dersom anlegget er tenkt som tilleggsnæring til landbruket, må forholdet mellom landbruksinteresser og landbruk avklares og tilknytning til landbruket sikres.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til LNF.



Område	Rosså
Arealformål	1300 - Næringsvirksomhet
Planreserve/Naturverdi	11 daa /6 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 %	800 Tonn CO2 ekv.
Konsekvens Natur	Stor negativ konsekvens (Gammel edellauvskog)

Beskrivelse: Ligger bratt og utilgjengelig til uten infrastruktur fra landsiden. Verdien består i gammel fattig edellauvskog av stor verdi. Ikke en utvalgt naturtype. I kommuneplanen oppført som mulig lokalitet for forskningsstasjon for hummer. Ingen kjente initiativ i dag. Arealet har ligget i kommuneplan for Hjelmeland, minst siden 2011. Det ligger en eksisterende fritidsbolig innenfor området, og området grenser til annen fritidseiendom i vest. Det ligger også en småbåthavn i området, som delvis samsvarer med mindre brygge til eksisterende fritidseiendom. Mulig behov for justering i forhold til denne. Evt. tas ut.

Vurdere å ta ut akvakulturområde i tilknytning til området.

Forslag til løsning: Tilbakeføres.

Områdenavn: NÆ110



Planreserve:
11,4 daa

Dyrka jord:
0 daa

Naturverdi i
planreserven:
5,6 daa

Ikke Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
793,66 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

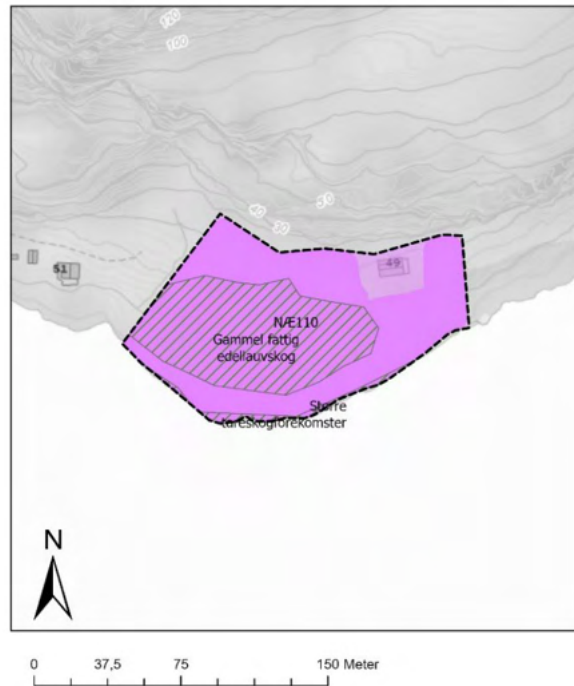
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



o_T16 (Finnøy)

Område

Reilstad

Arealformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Planreserve / Dyrka jord

4 daa / 4 daa

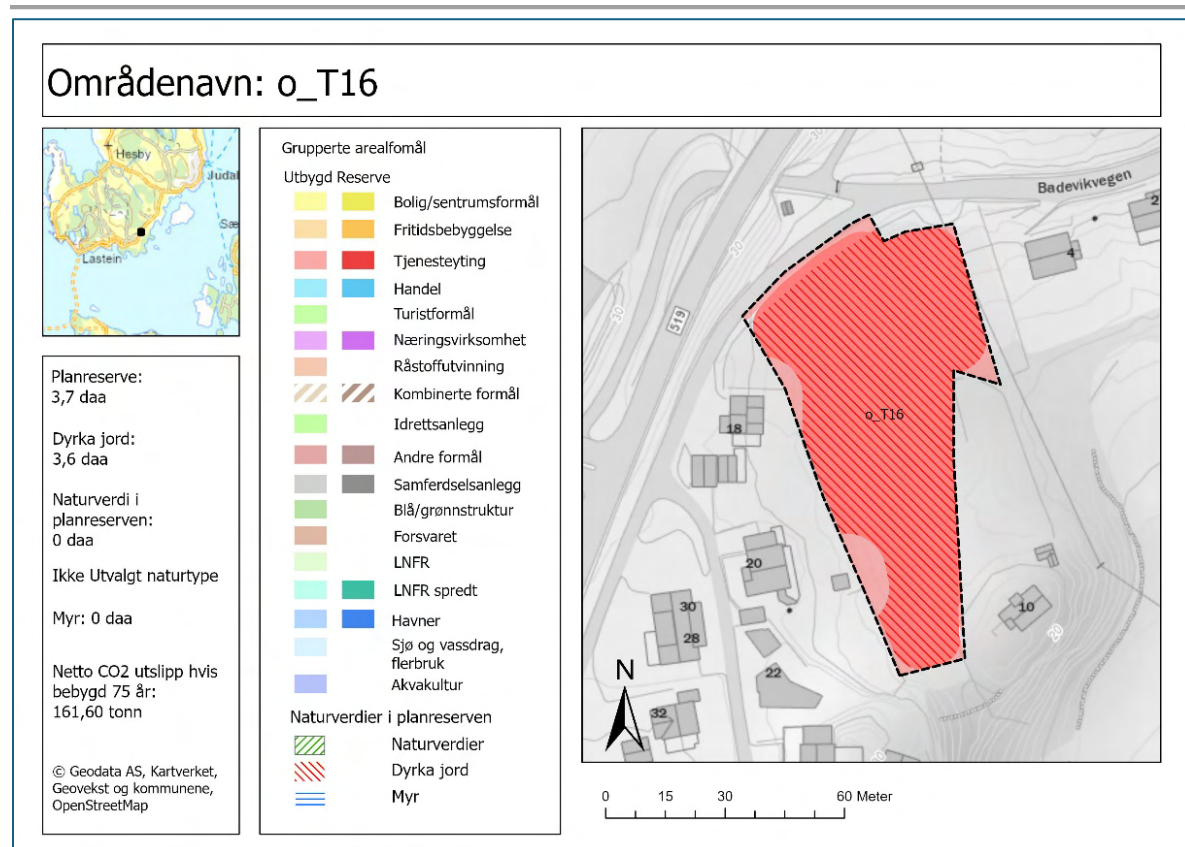
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 200 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Areal på Reilstad til offentlig formål. Avklart i egen prosess knytta til offentlige arealbehov.

Fulldyrka jord av stor verdi veier tungt i forhold til andre behov, alternative plasseringer må vurderes for offentlige behov.

Ikke vurdert som aktuell for formålsbygg. Kan være behov for parkering til bedehuset.

Forslag til løsning: Vurderes Tilbakeført. Avklares i andre prosesser.



o_T21 (Finnøy)

Område

Sør Talgje

Arealformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Planreserve / Dyrka jord

6 daa / 5 daa

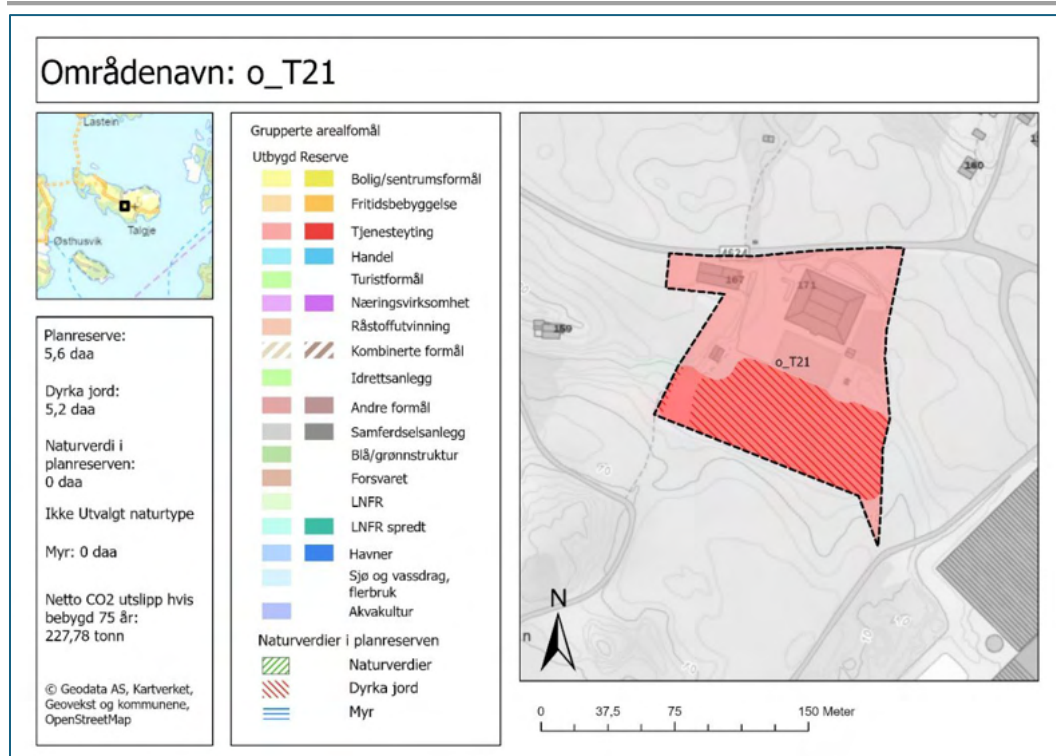
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 200 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Barnehage, bedehus/ grendehus, ballbinge.

Eventuell utvidelse av barnehage på Talgje. Arealbehov vurderes i egen prosess. Fulldyrka jord av stor verdi. Jordvernet bør hensyntas.

Kan vurdere tilbakeføring av ubebygd del av arealet. Det er ikkje kjente behov for utvidelse her, og bør derfor ikke videreføres.

Forslag til løsning: Vurdert tilbakeført. Avklares i andre prosesser



Område	Nord-Talje
Arealformål	1200 - Råstoffutvinning
Planreserve/Naturverdi	571 daa /215 daa
Konsekvens Natur	Middels negativ konsekvens

Beskrivelse: Råstoffuttak kan være i konflikt med naturtyper i sjø, større taeskogforekomst bl.a. Råstoffområder grenser i nord til Nord Talgje naturreservat. Ingen virksomheter har konsesjon for skjellsanduttak i området dag. Skjellsandforekomsten er vurdert av NGU på 90-tallet. Tidligere fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland hadde retningslinjer om forvaltning av denne råstoffressursen og at en i kommunale planer bør avklare rammer for arealbruk. Dette er sannsynligvis årsaken til at råstoffområdet ble lagt inn i tidligere kommuneplan.

Hvilke råstoffområder det er behov for og hvilke som er mest drivverdige og minst konfliktfylte burde vært vurdert i en større sammenheng. Grunnen stram tidsplan for kommuneplanarbeidet og da det ikke foreligger konkrete innspill eller konsesjonssøknader nå bør dette vente til senere eller andre prosesser.

Konfliktpotensialet i forhold til naturverdier.

Konsekvenser for bløtbunn, sjøfjærbunn, svamphager m.m. dersom sanduttak - reetableres den raskt om man tar ut skjellsand slik det står i fylkesdelplanen fra 2001.

Det anbefales at området taes opp til vurdering i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel. Avklaring og oppdatering av kunnskapsgrunnlaget i forhold til regionale og nasjonale interesser bør avklares.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til sjø

Områdenavn: RU8



Planreserve:
571,0 daa

Dyrka jord:
0 daa

Naturverdi i
planreserven:
214,8 daa

Ikke Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
0,00 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

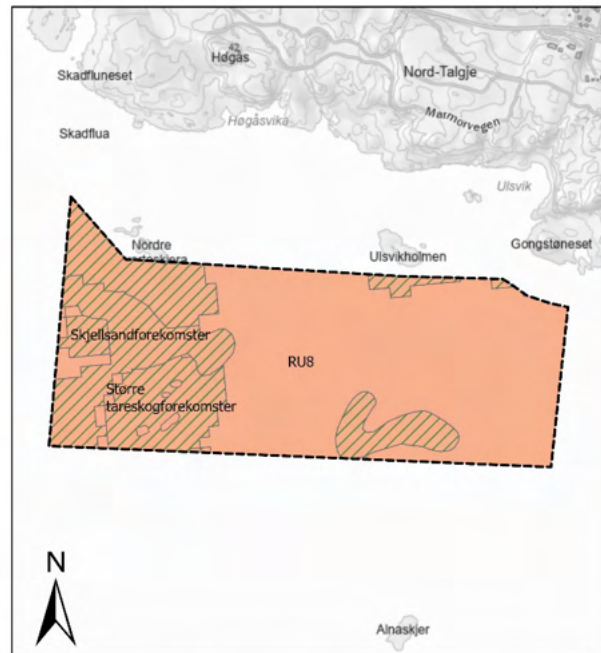
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

	Bolig/sentrumsformål
	Fritidsbebyggelse
	Tjenesteyting
	Handel
	Turistformål
	Næringsvirksomhet
	Råstoffutvinning
	Kombinerte formål
	Idrettsanlegg
	Andre formål
	Samferdselsanlegg
	Blå/grønnstruktur
	Forsvaret
	LNFR
	LNFR spredt
	Havner
	Sjø og vassdrag, flerbruk
	Akvakultur

Naturverdier i planreserven

	Naturverdier
	Dyrka jord
	Myr



0 187,5 375 750 Meter

Område	Østhusvik, Rennesøy
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord / Naturverdier	11 daa / 11 daa / 1 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	500 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Svært stor negativ konsekvens (Hul eik)

Beskrivelse: består av om lag 11 daa med innmarksbeite. Naturverdier knytta til en hul eik i utkanten av arealet.

Naturverdier bør ivaretas gjennom evt. reguleringsplan.

Området ligger i relativt nær tilknytning til grendesenteret. Det er et mål å utvikle senternære områder, og sikre en bærekraftig befolkningsutvikling i bygda.

Eventuelle boligbehov må sees i sammenheng med øvrige areal. Ifl. Boligreserven ligger om lag 60 boliger inne i gjeldende planer. Hvorav dette arealet angir om lag 20 boenheter, dvs. 1/3 del av reserven. Siste 10 år er det realisert 18 boliger.

Arealet er i sin helhet dyrka jord i form av innmarksbeite med middels verdi og inngår i et viktig sammenhengende landbruksareal.

Omfattes av hensynssone for forsvaret, og selv om forskrift henviser til sjøareal, så er Forsvaret generelt kritisk til nye tiltak innenfor avgrenset område også på land. De har imidlertid gitt klarsignal til videre utvikling av sjønært areal i senteret på Østhusvik.

Ble vurdert i forrige kommuneplan, og beholdt grunnet behovet for boliger i Østhusvik. Gitt at dette arealet går ut, bør en vurdere hvordan Østhusvik kan vokse videre.

Forslag til løsning: Tilbakeføring til LNF

Områdenavn: B270



Planreserve:
11,4 daa

Dyrka jord:
11,4 daa

Naturverdi i
planreserven:
0,6 daa

Utvallt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
503,65 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

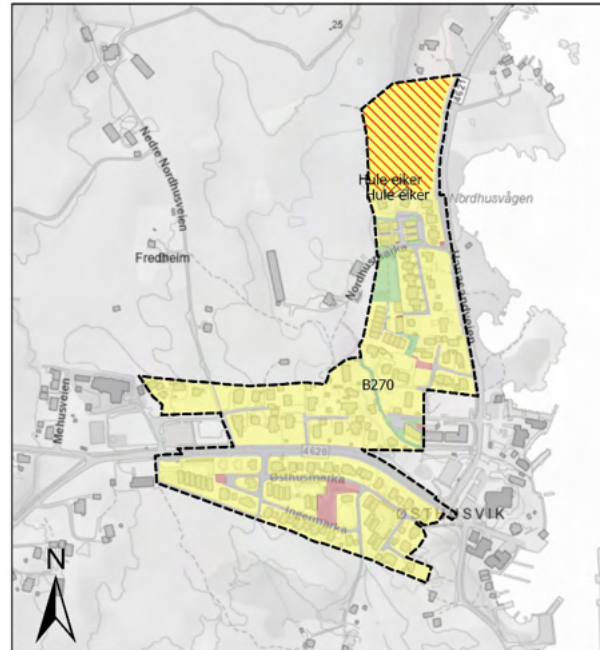
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



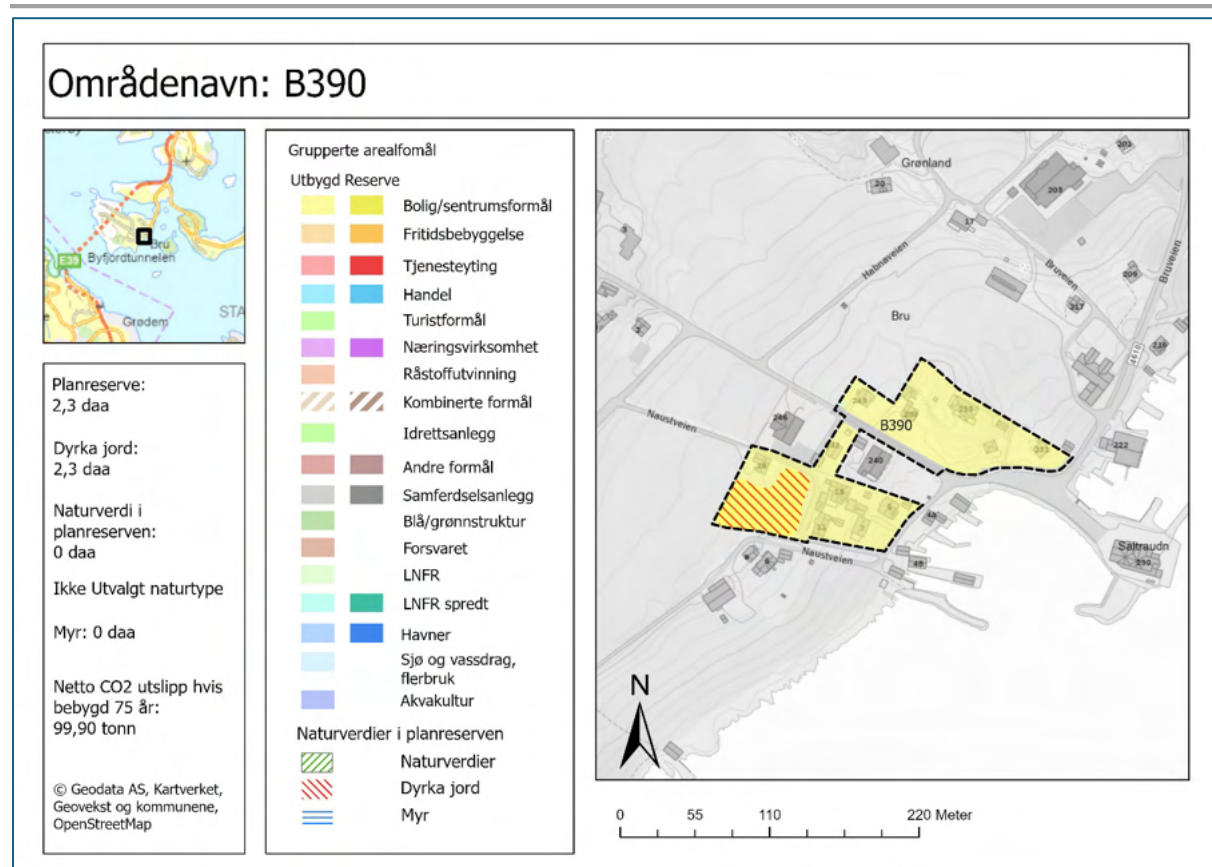
0 90 180 360 Meter

B390 (Rennesøy) - LNFR 32

Område	Bru
Bydel	Rennesøy
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord	2 daa / 2 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	100 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Det ble fremmet et initiativ og igangsatt reguleringsplan i 2023, men denne ble trukket. Omfatter 2 daa fulldyrka areal av god kvalitet som henger sammen med et større landbruksareal.

Forslag til løsning: Tilbakeføring til LNF

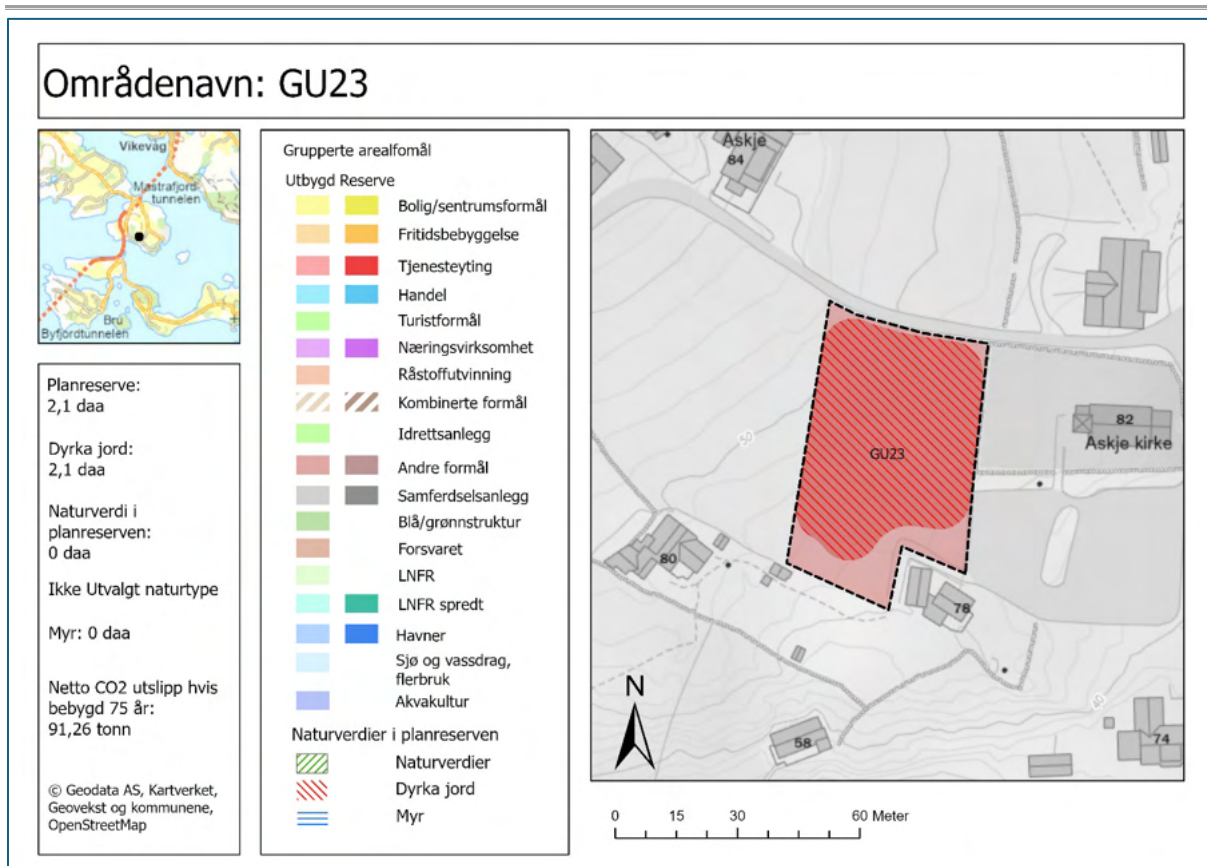


GU23 (Rennesøy) - LNFR 3

Område	Askje, Rennesøy
Arealformål	1700 - Grav- og urnelund
Planreserve / Dyrka jord	2 daa / 2 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	100 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Eventuell utvidelse ved Askje kirke. Regulering av ny gravlund skjer annet sted. Arealet kan derfor justeres eller tas ut.

Forslag til løsning: Tilbakeføring LNF.



IDR16 (Rennesøy) - LNFR 19

Bydel	Eltarvåg, Rennesøy
Arealformål	1400 – Idrettsanlegg
Planreserve / Dyrka jord / Naturverdi	45 daa / 8 daa/ 21 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	2500 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Noe negativ konsekvens (Utvalgt naturtype)

Beskrivelse: Idrettsområde Eltarvåg, Foreslått tilbakeført til LNF-formål av grunneier

Området var tenkt som motorcrossbane. Sees i sammenheng med arealinnspill.

Deler av området er en eksisterende skytebane, og antas ikke å ha konflikt med naturverdier i området.

Naturverdi i form av kystlynghei av svært stor verdi. Denne ligger imidlertid i svært bratt terreng og antatt urealiserbar. Eventuell realisering av utbygging i området kan gi relativt store netto utslipp av CO2-ekv. Deler av arealet fulldyrka jord av stor verdi. Landbrukseiendom.

Forslag til løsning: Delvis tilbakeføring LNF.

Områdenavn: IDR16



Planreserve:
45,3 daa

Dyrka jord:
7,8 daa

Naturverdi i
planreserven:
21,0 daa

Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
2 484,04 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

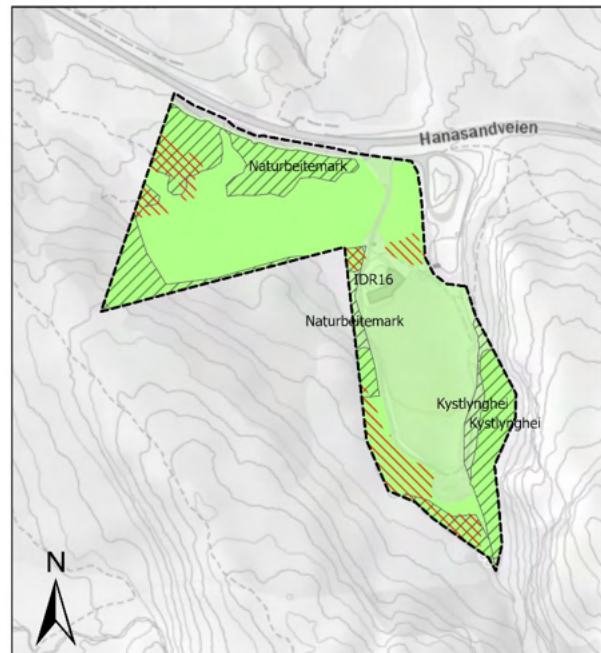
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

	Bolig/sentrumsformål
	Fritidsbebyggelse
	Tjenesteyting
	Handel
	Turistformål
	Næringsvirksomhet
	Råstoffutvinning
	Kombinerte formål
	Idrettsanlegg
	Andre formål
	Samferdselsanlegg
	Blå/grønnstruktur
	Forsvaret
	LNFR
	LNFR spredt
	Havner
	Sjø og vassdrag, flerbruk
	Akvakultur

Naturverdier i planreserven

	Naturverdier
	Dyrka jord
	Myr



0 75 150 300 Meter

o_T200 (Rennesøy)

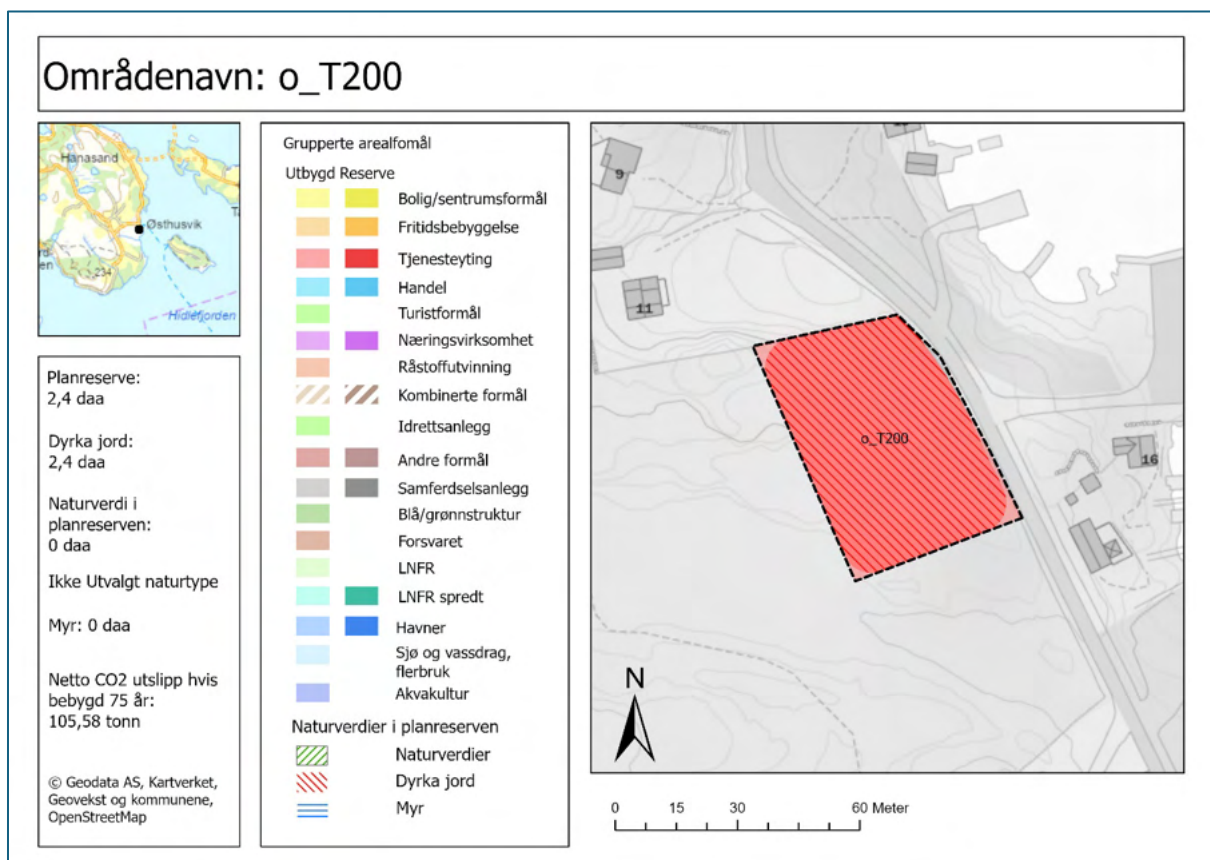
Område	Østhusvik, Rennesøy
Arealformål	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
Planreserve / Dyrka jord	2 daa / 2 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	100 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Mindre areal med dyrka jord av noe verdi, Innmarksbeite.

Det er ikke kjent hva hensikten med arealet er. Ingen konkrete behov for formålsbygg nå.

Dette må vurderes opp mot jordvern, arrondering er svært uheldig, og bør tilbakeføres.

Forslag til løsning: Vurdert tilbakeføring til LNF, avklares andre prosesser



ST5 (Rennesøy)

Område

Vestre Åmøy, Rennesøy

Arealformål

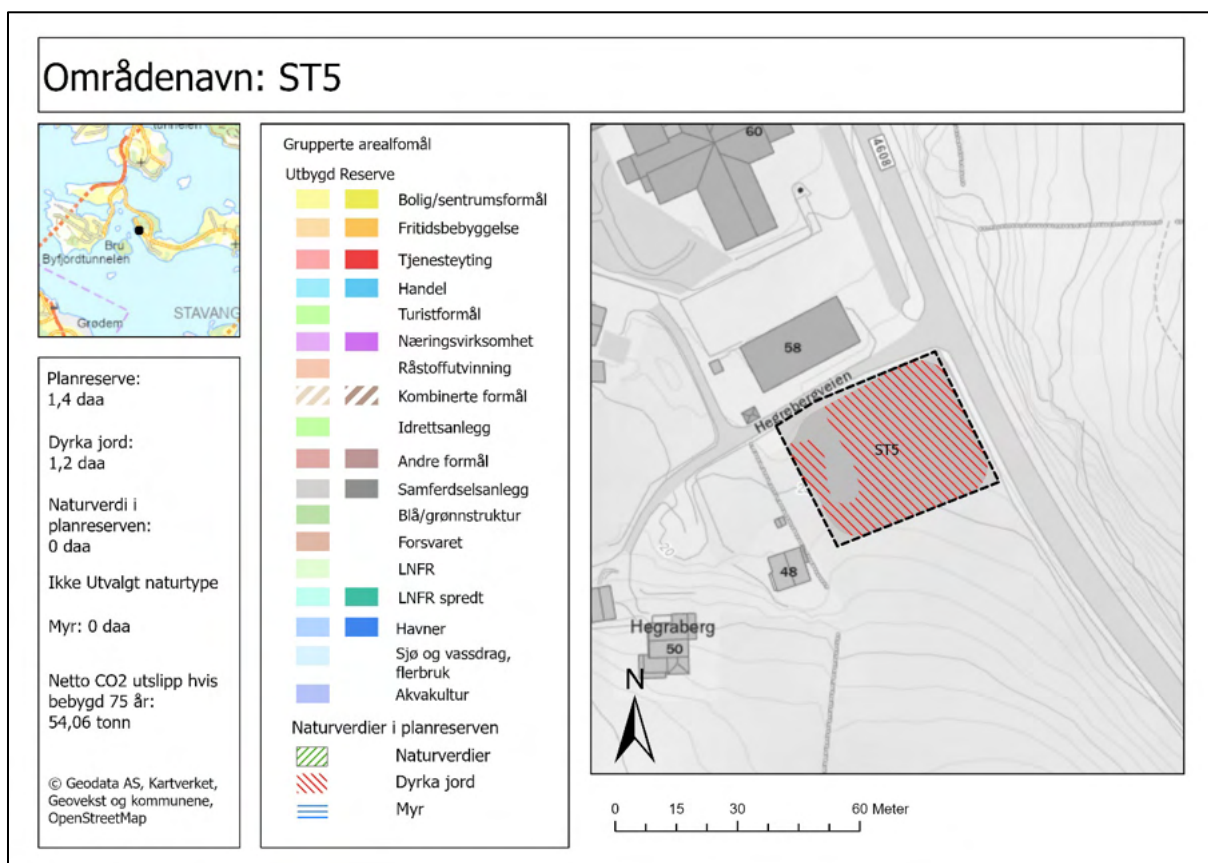
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planreserve / Dyrka jord

1 daa / 1 daa

Beskrivelse: Mindre areal for teknisk infrastruktur på landbrukseiendom. Uheldig plassering på fulldyrka jord med dårlig arrondering.

Forslag til løsning: Tilbakeføring LNF



o_T52 (Storhaug)

Område

Lindøy

Arealformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

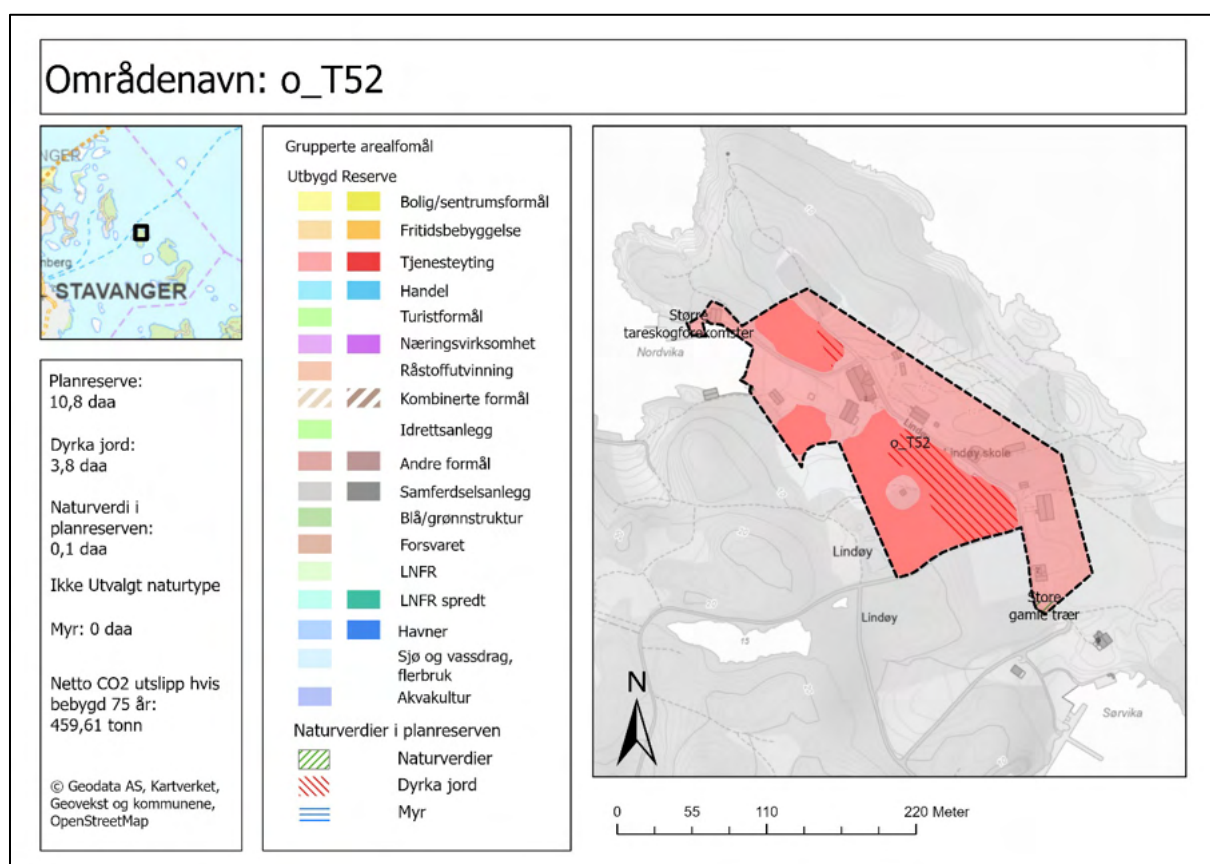
Planreserve / Dyrka jord

11 daa / 4 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 460 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Lindøy gamle skole. Særs viktig friluftsområde tilrettelagt for båtturister. Ingen planer i strid med dagens bruk. Inkluderer fulldyrka jord og innmarksbeite.

Forslag til løsning: Avklares som del av offentlige behov. Antatt liten reell konflikt.



Arealformål 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn

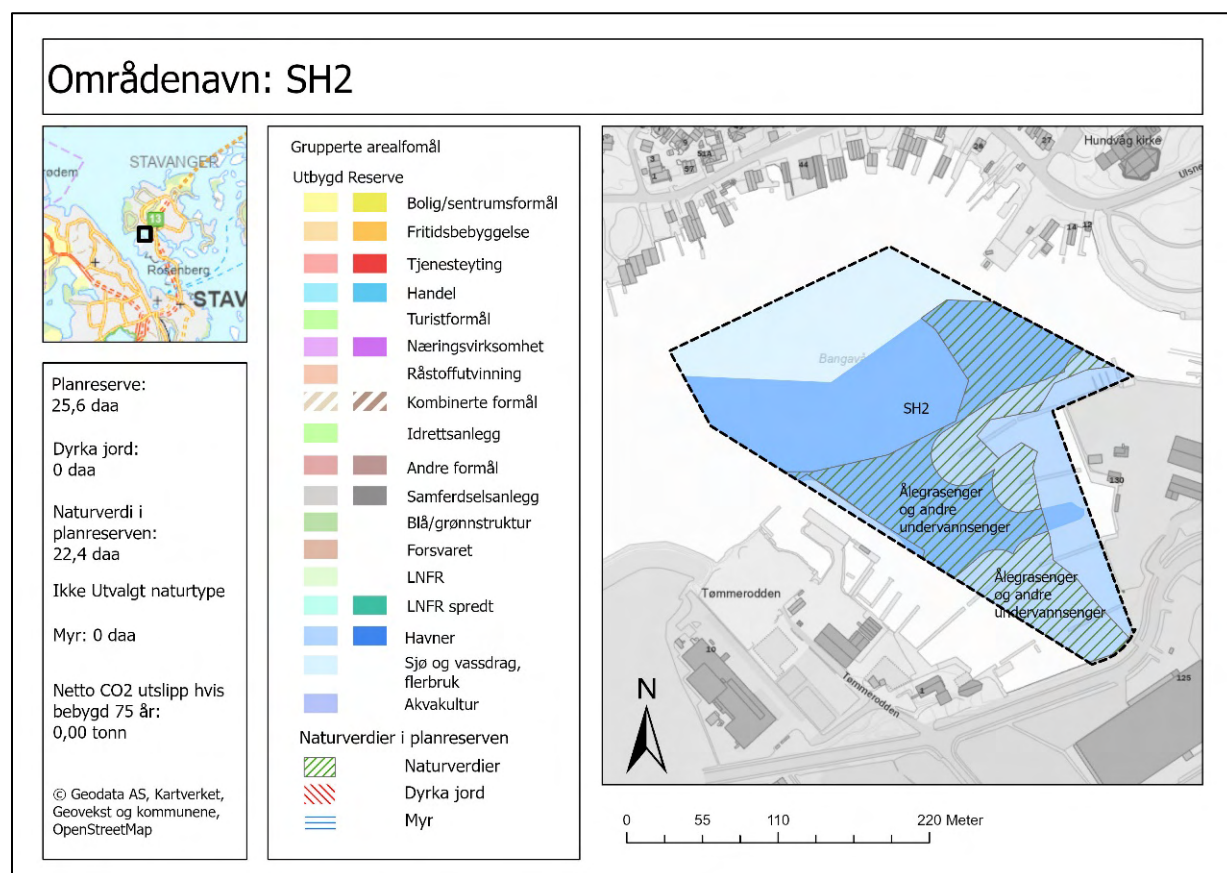
Planreserve Ikke relevant/

Naturtypeareal 22 daa (Ålegrasenger)

Konsekvens Natur Middels negativ konsekvens

Beskrivelse: Område vist som småbåthavn. Bør vurderes i videre kommuneplanprosess for å tydeliggjøre naturverdier (ålegrasenger). I sammenlignbare områder har en differensiert småbåthavn og ferdselsområde, der områder med ålegrass har blitt definert som ferdselsområde. Utfordringen for ålegrasenger er mangel på lys som følge av anlegg eller båter som ligger ved kai.

Forslag til løsning: Sees nærmere på. Avklares med marinbiolog.



V28 (Hinna)

Arealformål	2010 – Veg
Planreserve / Dyrka jord	3 daa / 2 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	300 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Restarealer ved Diagonalen og sykehuset. Behov for justering iht. gjeldende regulering. Dyrka mark på organiske jordlag.

Forslag til løsning: Dette gjelder en generell justering mellom vegareal regulert og formål i kommuneplanen. Teknisk planvask. Justeres iht. reguleringsplan, evt. inngår i hovedformål dersom vegareal tas ut i kommuneplanen.

Vises ikke i kart, dette er ulike justeringer langs traseen som håndteres som en rein teknisk justering i forhold til gjeldende reguleringsplan.

NÆ107 (Rennesøy)

Område

Askje, Rennesøy

Arealformål

1300 - Næringsvirksomhet

Planreserve / Dyrka

4 daa / 3 daa/ 3 daa

Netto utslipp totalt hvis

200 Tonn CO2-ekv

Konsekvens Natur

Ubetydelig (Strandeng og strandsump)

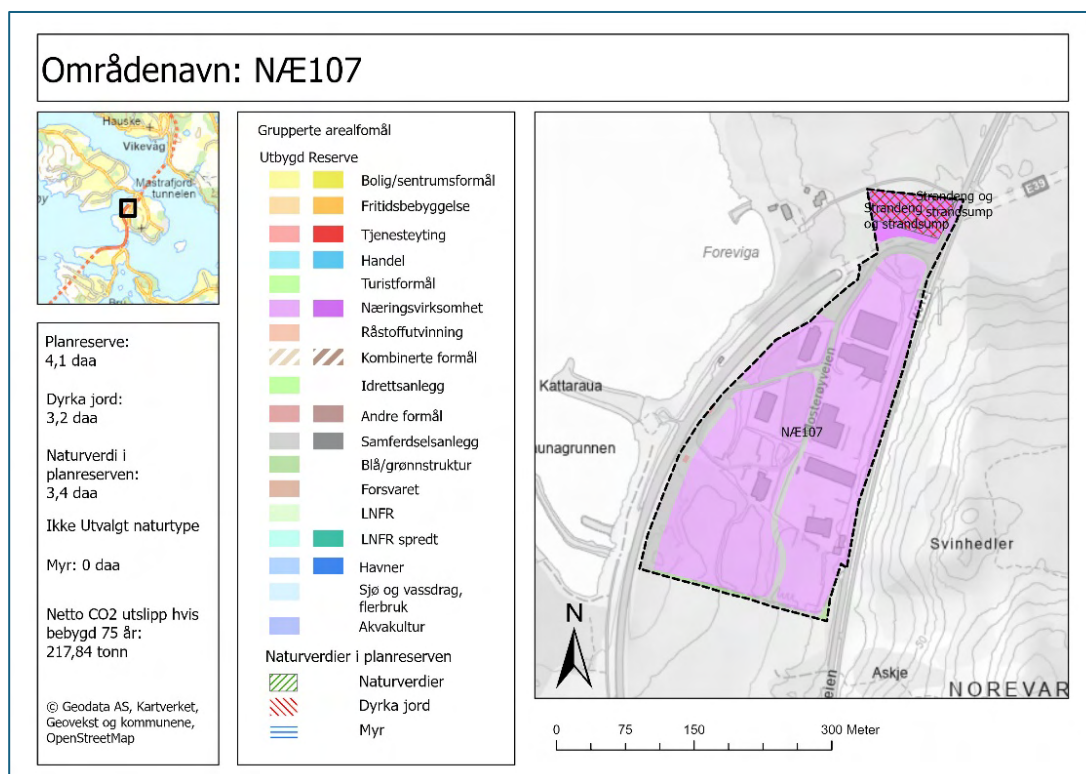
Beskrivelse: Næringsareal ved Dysjalandsvågen på Askje. Gjelder om lag 3 daa med innmarksbeite av middels verdi, for det meste landbrukseiendom, resten bergverk/industri.

Må avklare pågående initiativ i området.

Naturverdiene omfattes av strandeng og strandsump av middels verdi, det er imidlertid en liten del av lokaliteten som blir berørt, og konsekvens vurderes som ubetydelig

Potensiale for tilbakeføring til fulldyrka jord i den søre delen av området. Bør vurderes i en justering av kommuneplankart

Forslag til løsning: Justeres.



Område	Øksnes, Halsnøy
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord / Naturtype	51 daa / 4 daa / 46 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	4200 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Middels negativ konsekvens

Beskrivelse:

Øksnes på Halsnøy: Naturverdien er knyttet til kystlynghei i sein gjenvekst, området består derfor i dag av skog, og verdien er redusert til middels verdi, og er ikke vist som utvalgt naturtype.

Området er også definert som viktig friluftsområde i Miljødirektoratets kartlegging av verdifulle friluftsområder.

Selv om omfanget er stort (50 daa), gir dette også en middels negativ konsekvens. I og med at området defineres som skog knyttes det også relativt stort potensial for karbonbinding på arealet.

Samfunn:

Som tidligere nevnt er det ønske om å prioritere boligbygging rundt Skartveit. Dette området ligger relativt langt unna, men i nær tilknytning til ferjeleie på Halsnøy.

Landbrukseiendom. Kun et mindre overflatedyrka areal: Grunnlent, med relativt lav verdi. Krav om reguleringsplan. Eventuell ny arrondering av arealet bør ta hensyn til dyrka jord.

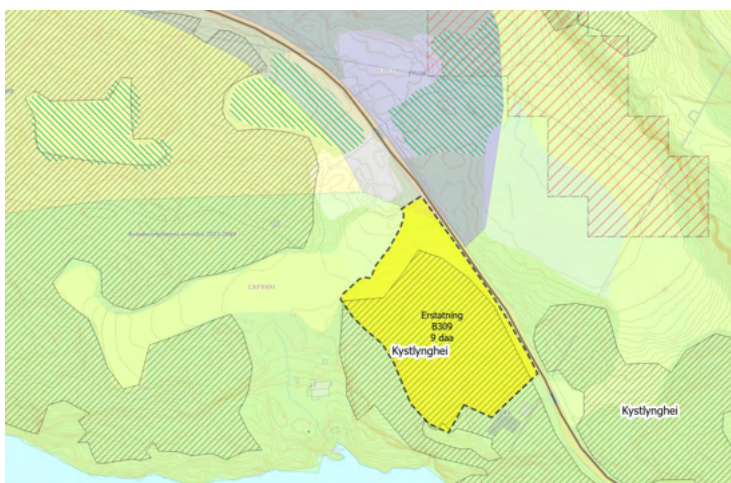
Uttaler fra bydelsutvalget uttrykker ønske om å beholde arealet.

Innspill fra kommunedelutvalget på Finnøy om å endre byggeområdet nærmere eksisterende bolig, samt reduserer arealet til om lag 8 daa. Dette er imidlertid at areal med tilsvarende naturtype, og av samme reduserte kvalitet. Dvs. Kystlynghei av middels verdi grunnet sein gjengroingsfase. Omfanget blir eventuelt vesentlig mindre, gjennom å redusere arealet fra 50 til 8 daa. Og området av grenset som viktig friluftsområde blir unngått.

Forslag til løsning:

Foreslått to aktuelle alternativer:

1. Ta ut arealet, med bakgrunn i naturverdier og landbruk. Boligbygging bør prioriteres ved Skartveit.
2. Alternativ.



Foreslår å justere arealet i henhold til kommunedelutvalgets utstrekning, og lokalisering, dvs. nær eksisterende bolig. Dette vil fortsatt føre til nedbygging av tilsvarende naturtype, men redusere omfanget betydelig, og være i mindre konflikt med friluftslivsinteresser.

Områdenavn: B309



Planreserve:
51,3 daa

Dyrka jord:
4,3 daa

Naturverdi i
planreserven:
46,3 daa

Ikke Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebyggd 75 år:
3 348,91 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

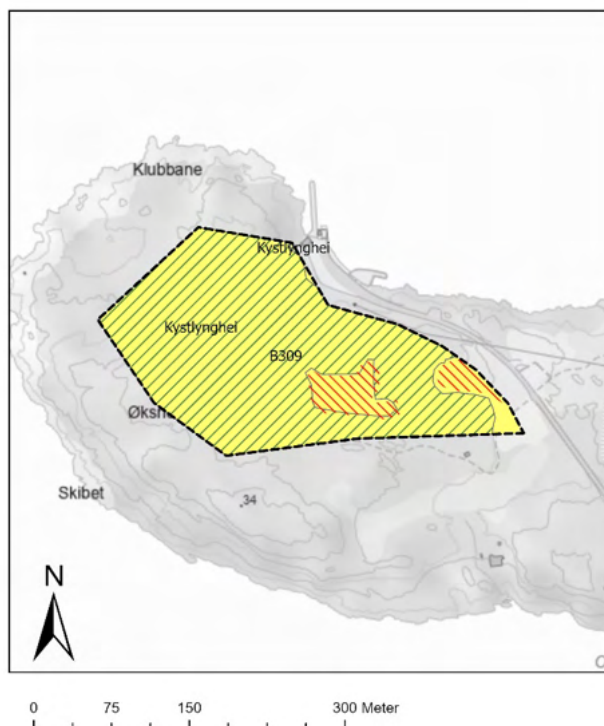
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



Område

Vestersjø, Ombo

Arealformål

1120 - Fritidsbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

17 daa / 4 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

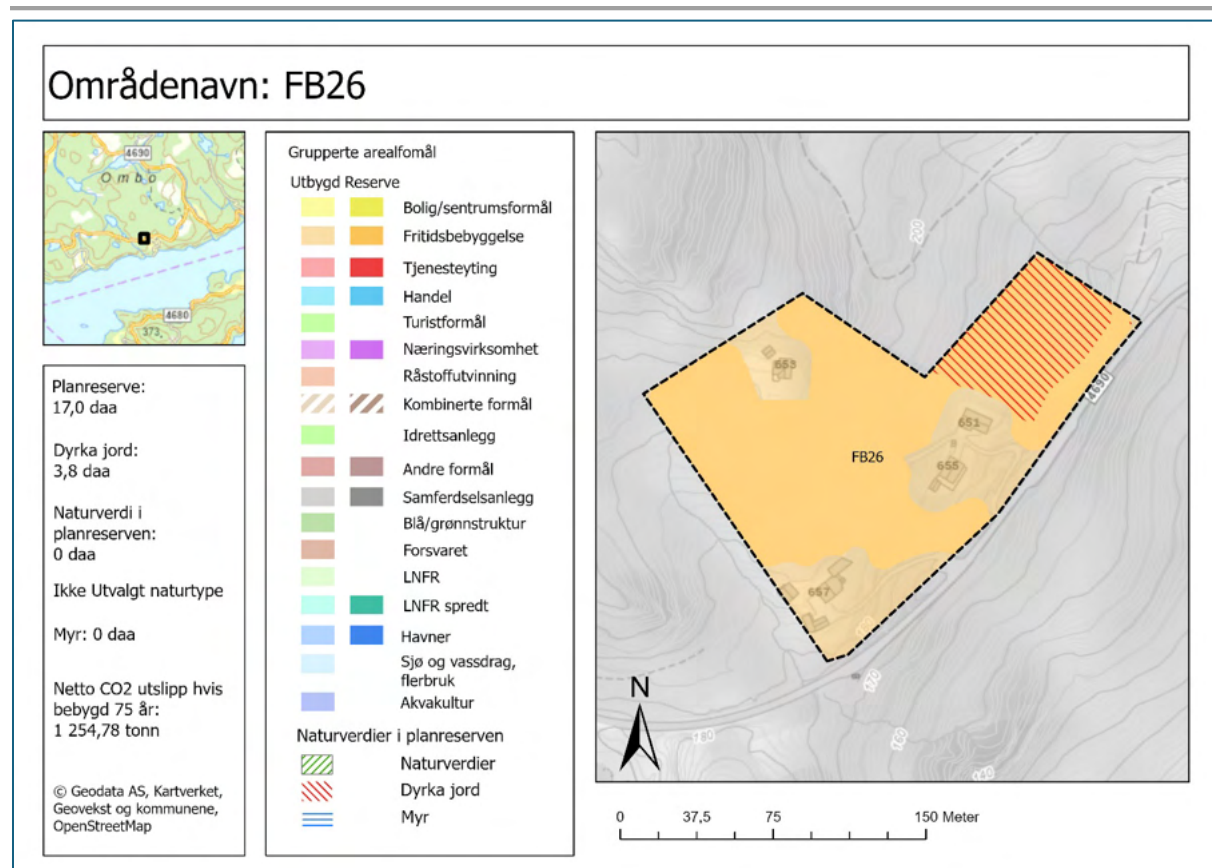
1300 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse:

Område med eksisterende fritidshytter, men med et areal med innmarksbeite på snaut 4 daa med noe verdi. Landbrukseiendom. Krav om regulering.

Krav om regulering, vurder avgrensning angående innmarksbeite og tilbakeføring til LNF.

Forslag til løsning: Justering av området (vurder avgrensning mot beite).



FB36 (Finnøy)

Område	Skår, Ombo
Arealformål	1120 - Fritidsbebyggelse
Planreserve/Naturverdi	20 daa / 11 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	1600 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Stor/Svært stor negativ konsekvens

Beskrivelse:

Lågurt edellauvskog av stor verdi. Område med naturverdier er svært bratt og aktsomhet knytta til fjellskred og steinsprang. Dette gjelder Skår. Både naturverdier og høyproduktiv skog ligger i rasområdet. I likhet med flere områder på Ombo, så er rasutsatte områder en utfordring.

Arealene er skilt som egne, store hyttetomter). Framstår som realisert.

Eventuelt plankrav ved videre utnyttelse. Vurdere særskilte bestemmelser i kommuneplan, evt justere arealformål

Forhold knyttet til ROS bør vurderes.

Forslag til løsning: Vurderes justert mht. rasfare.

Områdenavn: FB36



Planreserve:
19,9 daa

Dyrka jord:
0,0 daa

Naturverdi i
planreserven:
10,9 daa

Ikke Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
1 624,24 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

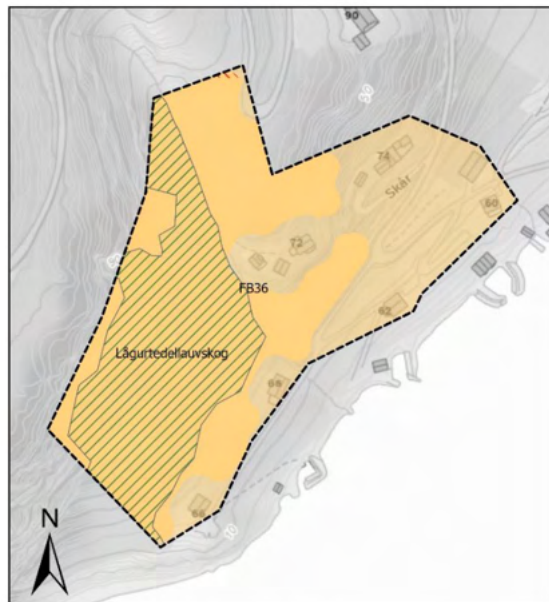
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

	Bolig/sentrumsformål
	Fritidsbebyggelse
	Tjenesteyting
	Handel
	Turistformål
	Næringsvirksomhet
	Råstoffutvinning
	Kombinerte formål
	Idrettsanlegg
	Andre formål
	Samferdselsanlegg
	Blå/grønnstruktur
	Forsvaret
	LNFR
	LNFR spredt
	Havner
	Sjø og vassdrag, flerbruk
	Akvakultur

Naturverdier i planreserven

	Naturverdier
	Dyrka jord
	Myr



0 37,5 75 150 Meter

FB37 (Finnøy) - LNFR 11

Område

Ombo

Arealformål

1120 - Fritidsbebyggelse

Planreserve / Myrareal

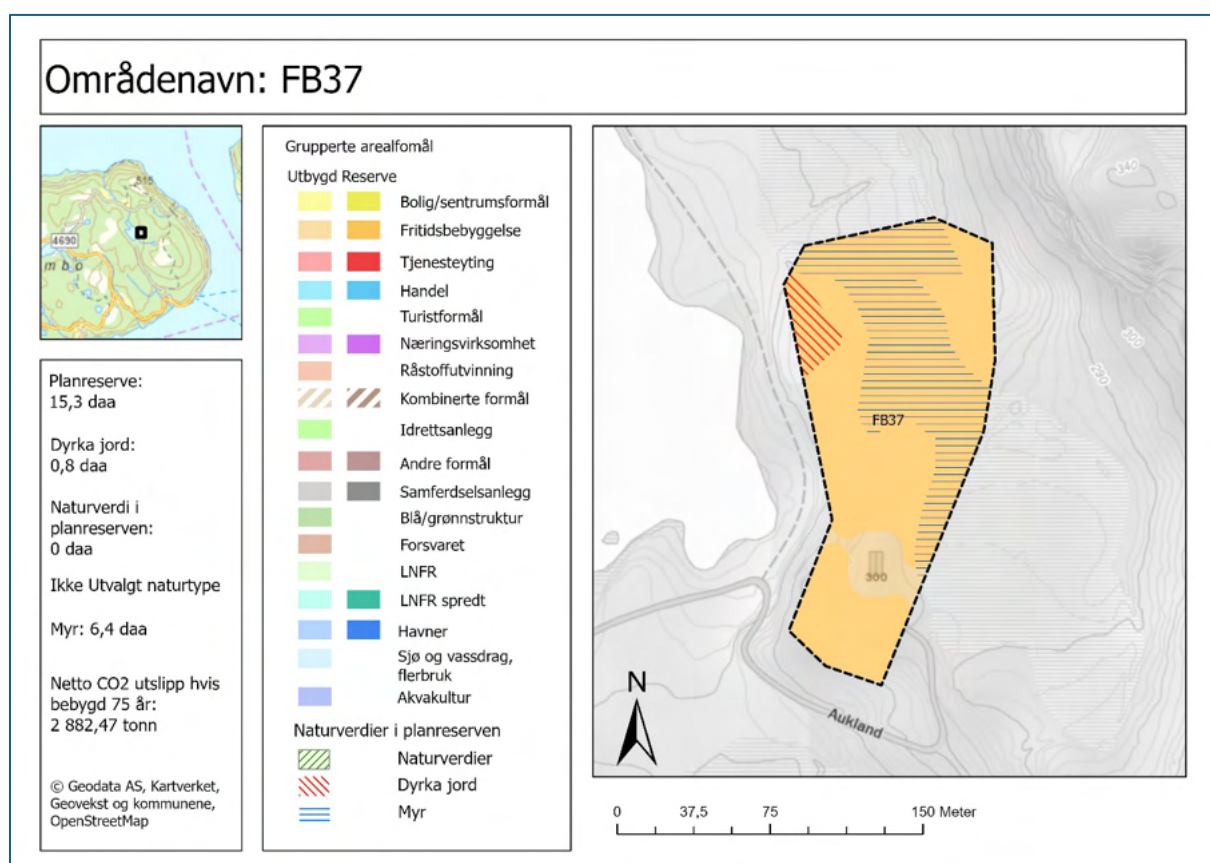
15 daa / 6 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

2900 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Dette er et areal med svært stor karbonlagring i forhold til arealstørrelse. Naturverdier i form av myr. 1 hytte er realisert. Mindre areal med fulldyrka jord.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til LNF



GU26 (Madla)

Område

Revheim, Madla

Arealformål

1700 - Grav- og urnelund

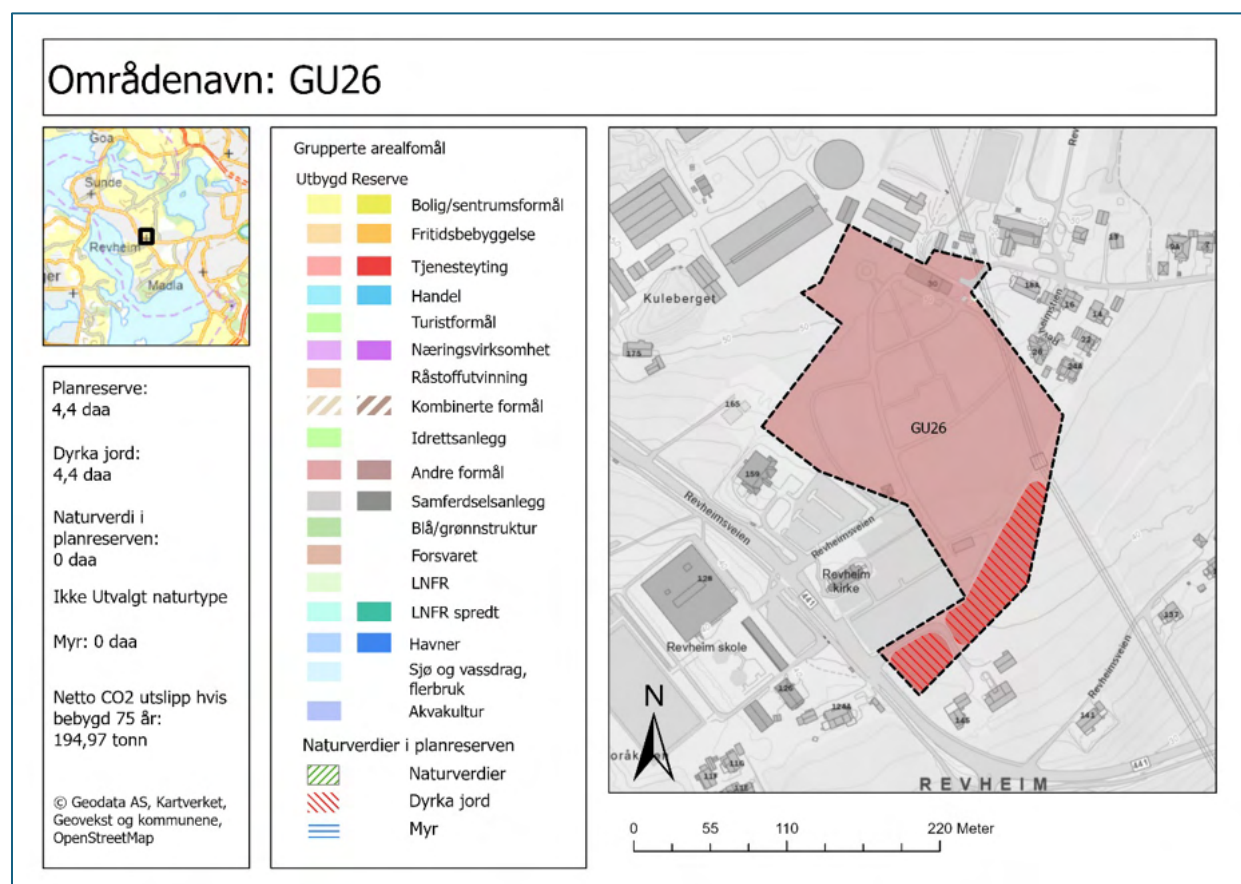
Planreserve / Dyrka jord

4 daa / 4 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 200 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Utvidelse av Revheim gravlund. Vurderes i forhold til offentlige utbyggingsbehov (gravplass/krematorium). Omfatter fulldyrka jord av stor verdi i et sammenhengende landbruksareal.

Forslag til løsning: Videreføres. Vurderes i gruppa for offentlige arealbehov.



IDR10 (Madla)

Område

Revheim, Madla

Arealformål

1400 – Idrettsanlegg

Planreserve / Dyrka jord

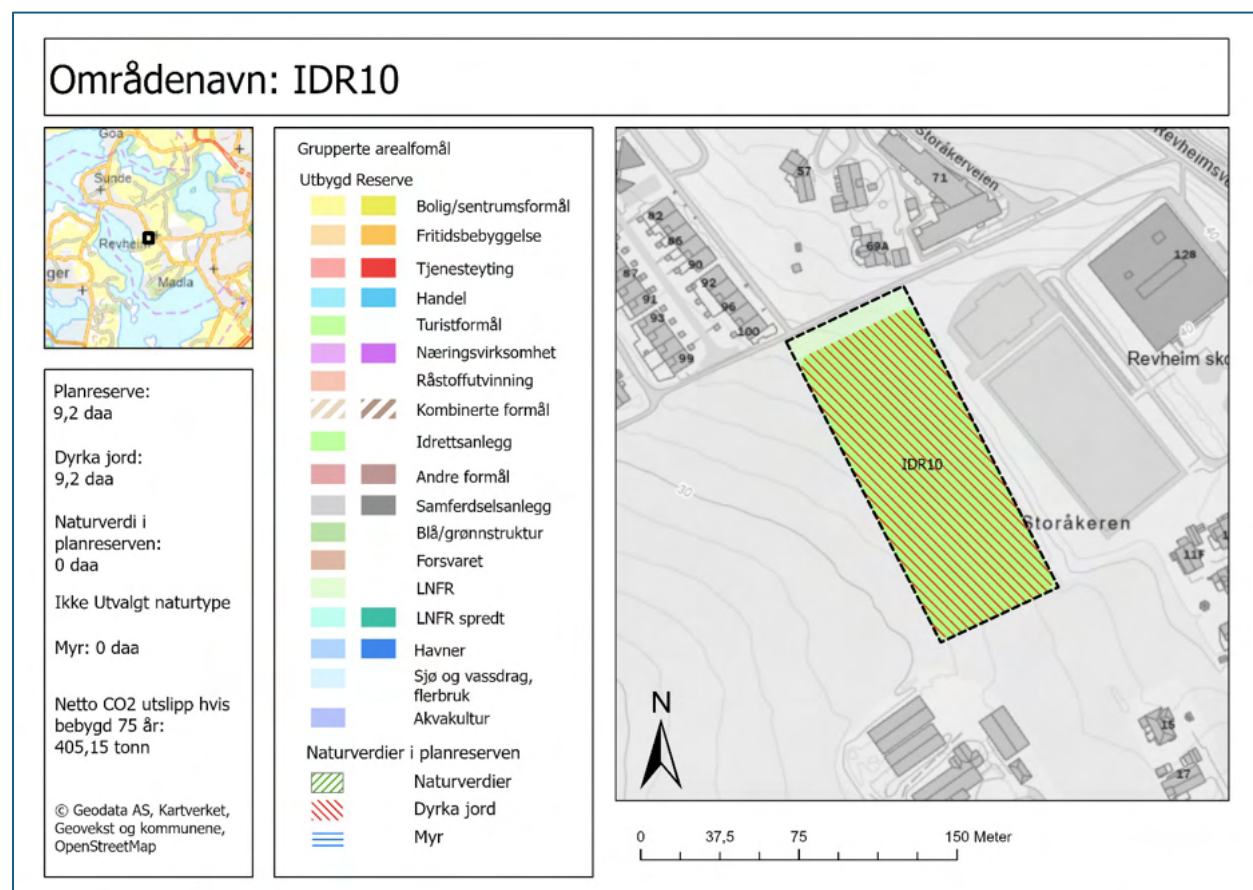
9 daa / 9 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

400 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Fotballbane ved Revheim ungdomsskole. Del av område som vurderes i forhold til offentlige utbyggingsbehov, omfatter om lag 9 daa. Fulldyrka jord av stor verdi i et område med større, sammenhengende landbruksareal.

Forslag til løsning: Videreføres. Vurderes i gruppa for offentlige arealbehov.



KBA40 (Madla)

Område

Revheim, Madla

Arealformål

1800 - Kombinert bebyggelse og

Planreserve / Dyrka jord

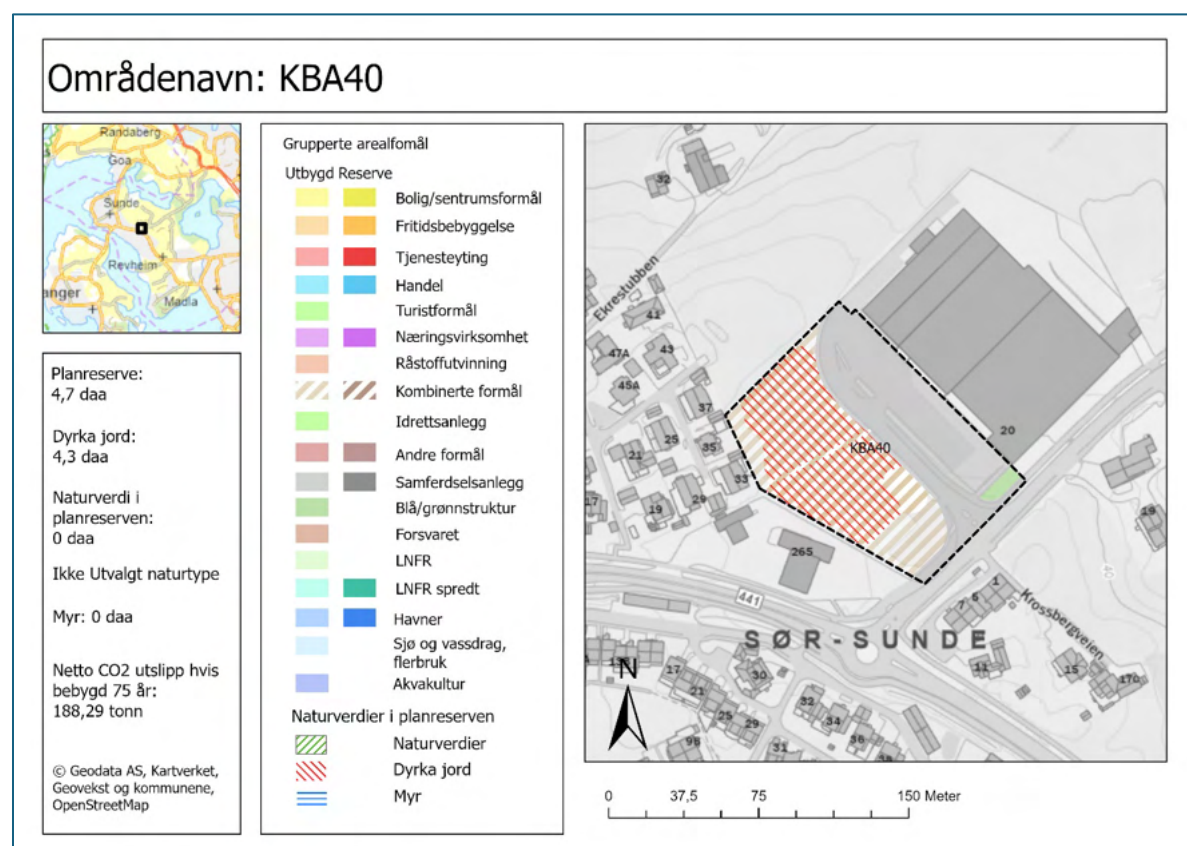
5 daa / 4 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 %

200 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Areal mellom ESSO og OBS! Bygg på Sunde. Pågående reguleringsplanarbeid. Fulldyrka jord av svært stor verdi, men utfyller utbyggingsområde langs bussveien.

Forslag til løsning: Videreføres, avklart i forrige kommuneplanprosess. Under regulering.



Område

Revheim, Madla

Arealformål

1800 - Kombinert bebyggelse og

Planreserve / Dyrka jord

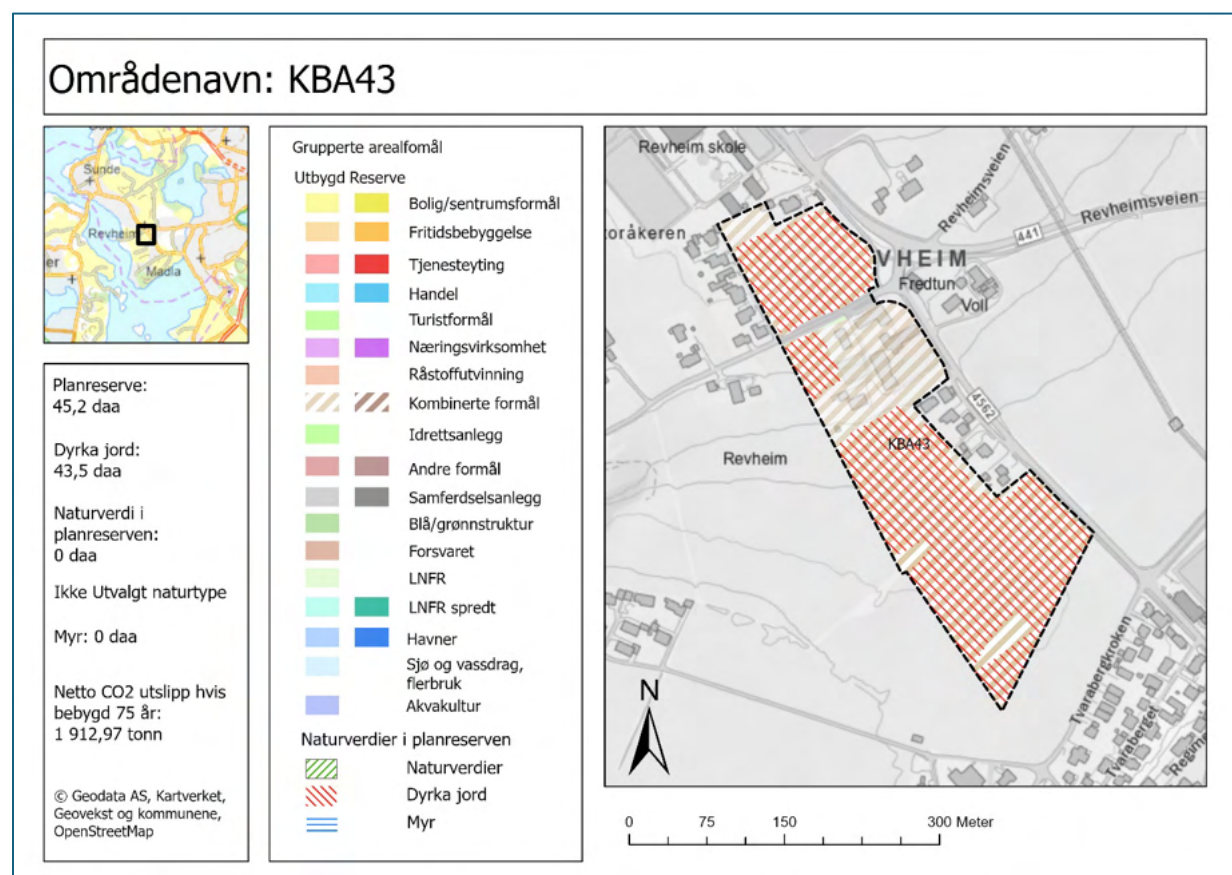
45 daa / 43 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 %

2000 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Større boligområde på Revheim, sentralt ved bussveien. Privat reguleringsforslag fremmes. Svært negativ konsekvens for landbruk da det er fulldyrka jord av stor verdi.

Forslag til løsning: Videreføres. Varselet regulering. Inngår delvis i vurderingene av offentlig arealbehov.



ABA60 (Tasta)

Område

Tasta, Madla

Arealformål

1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Planreserve / Dyrka jord 17 daa / 16 daa

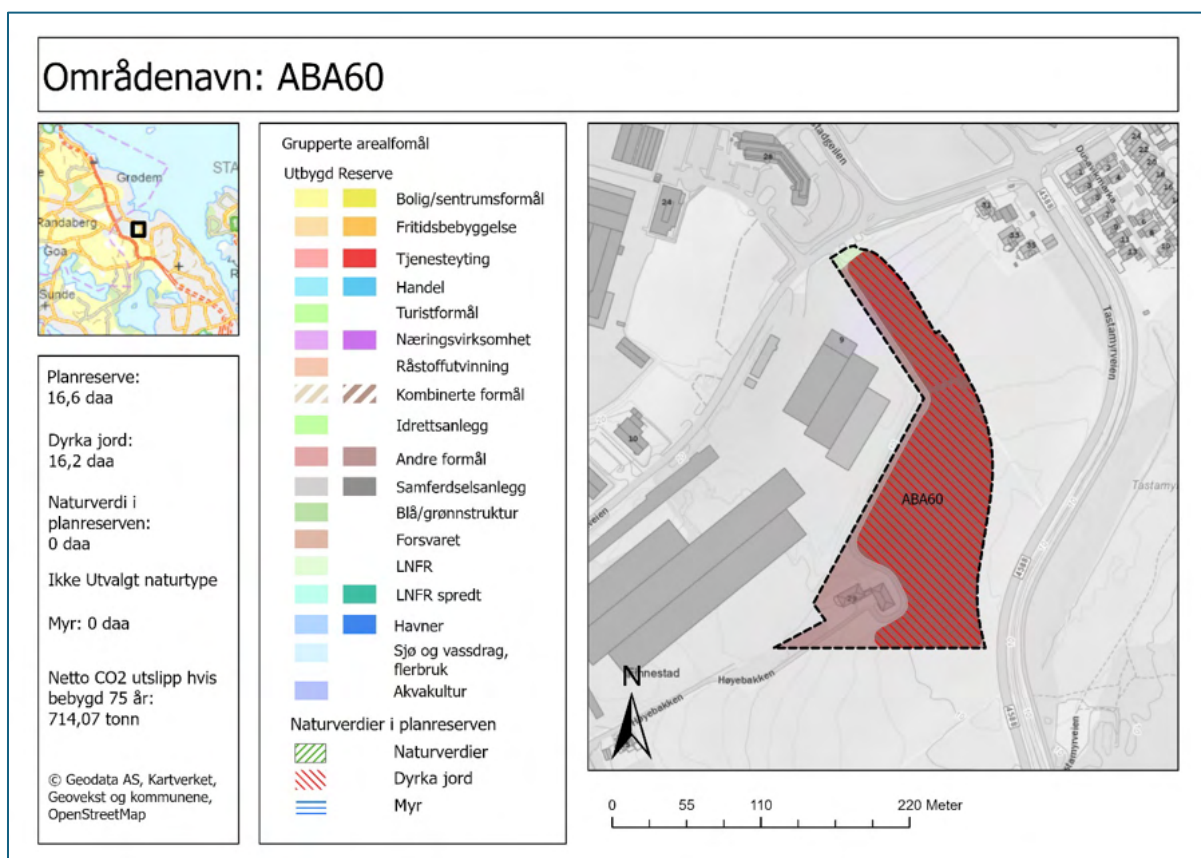
Netto utslipp totalt hvis 700 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Areal for trafostasjon Lnett.

Dette er kritisk samfunnsfunksjon, og eventuelle behov avklares i pågående konseptvalgutredning i regi av Lnett. Dette gjelder både behov og eventuelt omfang.

Fulldyrka jord av stor verdi. Bør i størst mulig grad sikres ved evt. videre planlegging. Krav om reguleringsplan.

Forslag til løsning: Videreføres. Avklares i KVVU arbeidet til L-nett.



FB39 (Finnøy)

Område

Kyrkjøy, Sjernarøy

Arealformål

1120 - Fritidsbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

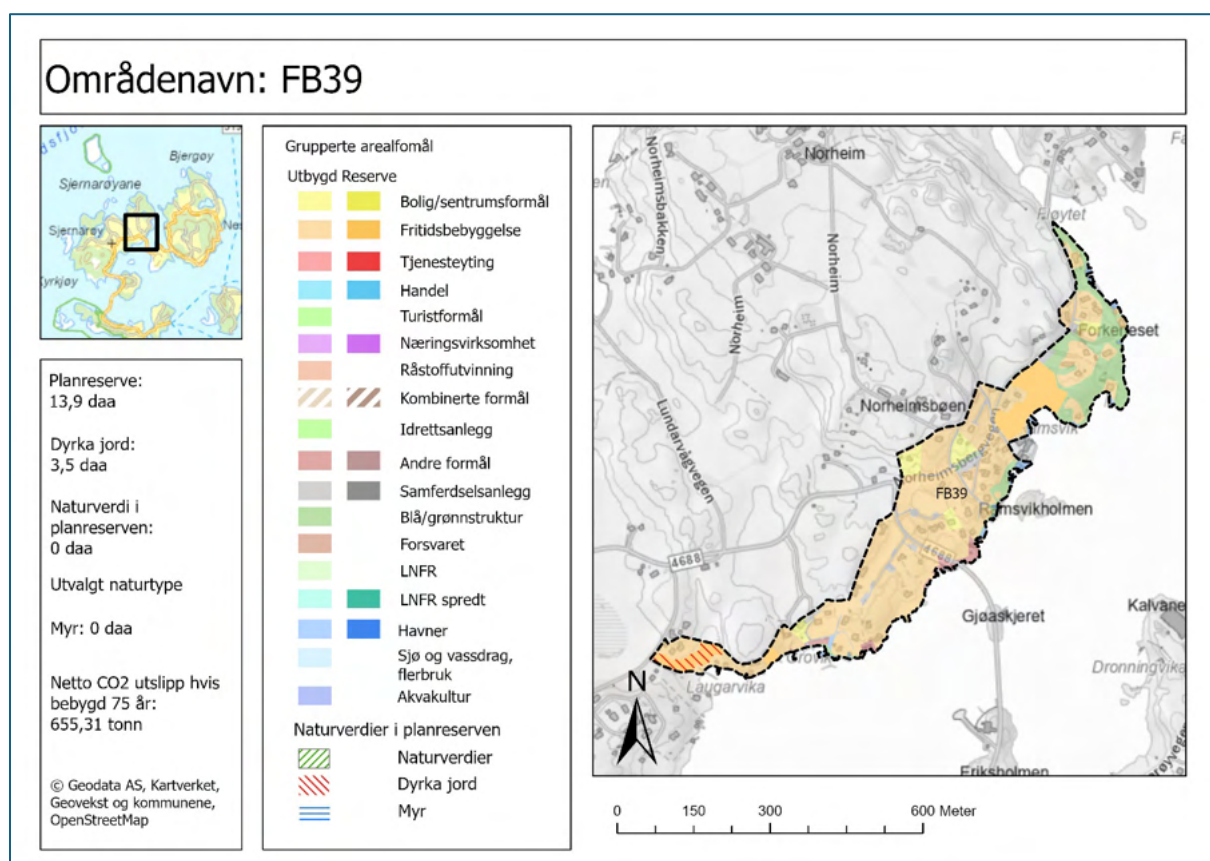
14 daa / 4 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

700 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Fritidsbebyggelse, regulert område, som ikke framkommer i databasen. Teknisk justering i forhold til gjeldende reguleringsplan i området.

Forslag til løsning: Teknisk planvask iht. reguleringsplan.



FTU21 (Finnøy)

Område

Fogn, øst

Arealformål

1170 - Fritids- og turistformål

Planreserve / Dyrka jord /

6 daa / 4 daa / 1 daa

Netto utslipp totalt hvis 100

300 Tonn CO2 ekv

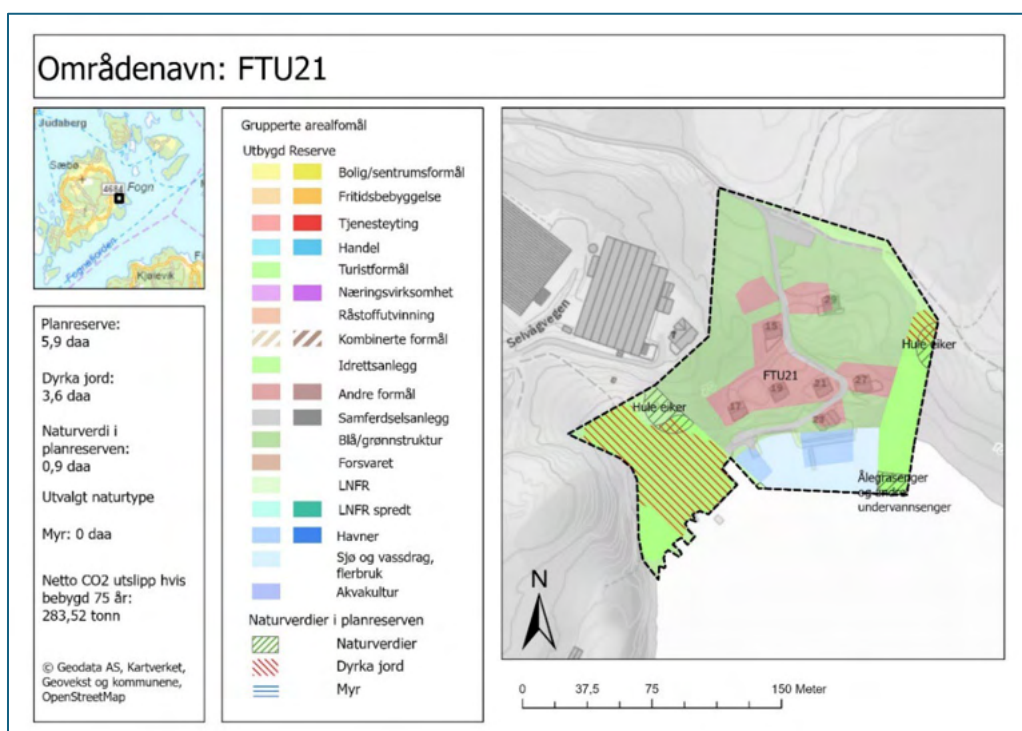
Konsekvens Natur

Svært stor negativ konsekvens (Hule eiker)

Beskrivelse: I all hovedsak regulert område, noe mindre areal med innmarksbeite i sør. For øvrig en teknisk justering av plankart

Hule eiker i utkanten av planområdet, omfatter innmarksbeite, om lag 4 daa. Framstår som realisert i stor grad. Ikke gitt særskilte bestemmelser. Hule eiker bør kunne sikres gjennom evt. byggesak. Deler av arealet fritidseiendom, resten landbrukseiendom. Deler av arealet innmarksbeite og overflatedyrka av middels verdi.

Forslag til løsning: Justeres/Tas evt. ut. Avklare hva som er regulert evt. om det er snakk om en oppdatering av planlagt situasjon.



Område

Øksnes, Halsnøy

Arealformål

1170 - Fritids- og turistformål

Planreserve / Dyrka jord

13 daa / 4 daa

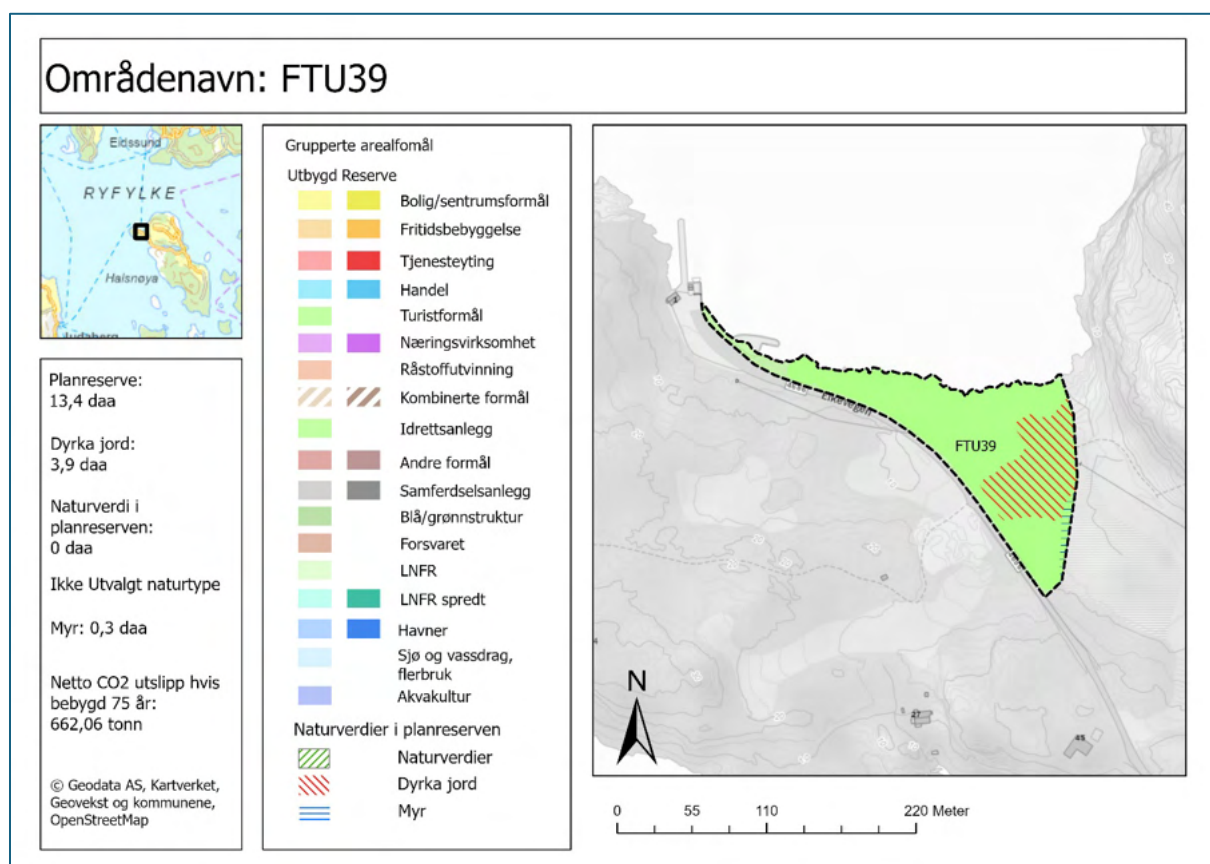
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

700 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: om lag 4 daa. Innmarksbeite av middels verdi. Innspill fra FNF om planvask i forhold til strandsone. Ingen kjente naturverdier. Ligger i ubygd strandsone. Landbrukseiendom. Plankrav. Dette er et areal som ligget til utbyggingsformål utover 8 år, og etter tidligere praksis i kommuneplan for Finnøy, foreslås det tilbakeført til LNF.

Bør uansett settes plankrav for å avklare de ulike interesser. Dersom anlegget er tenkt som tilleggsnæring til landbruket, må forholdet mellom landbruksinteresser og landbruk avklares og tilknytning til landbruket sikres.

Forslag til løsning: Tilbakeføres til LNF



SH72 (Finnøy)

Område

Revheim, Madla

Arealformål

6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn

Planreserve/Naturverdier

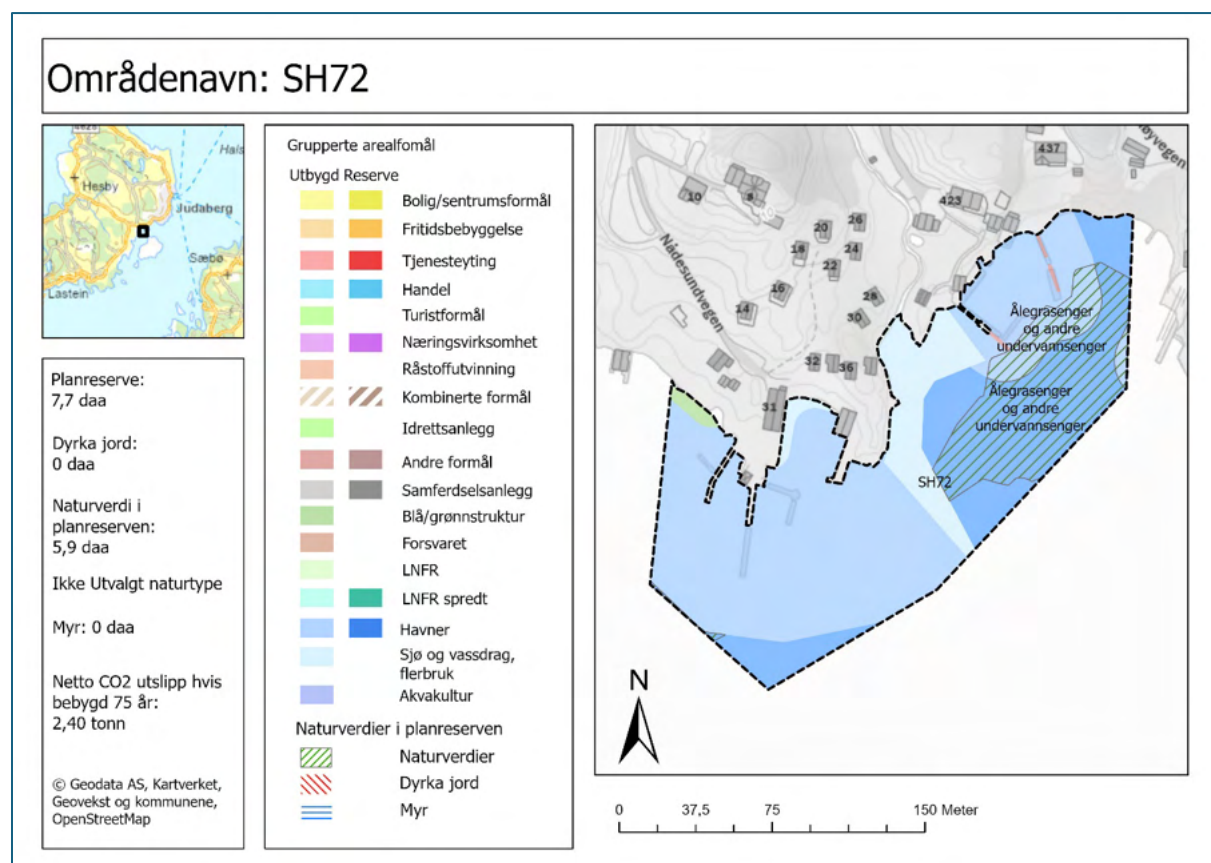
Ikke relevant /6 daa

Konsekvens Natur

Ikke verdivurdert (Ålegras)

Beskrivelse: Småbåthavn, eksisterende, mulig behov for differensiering av aktuelt areal for småbåthavn i ferdeselsområde og småbåthavn, for å sikre at forekomster av ålegras

Forslag til løsning: Vurderes justert.



SH107 (Finnøy)

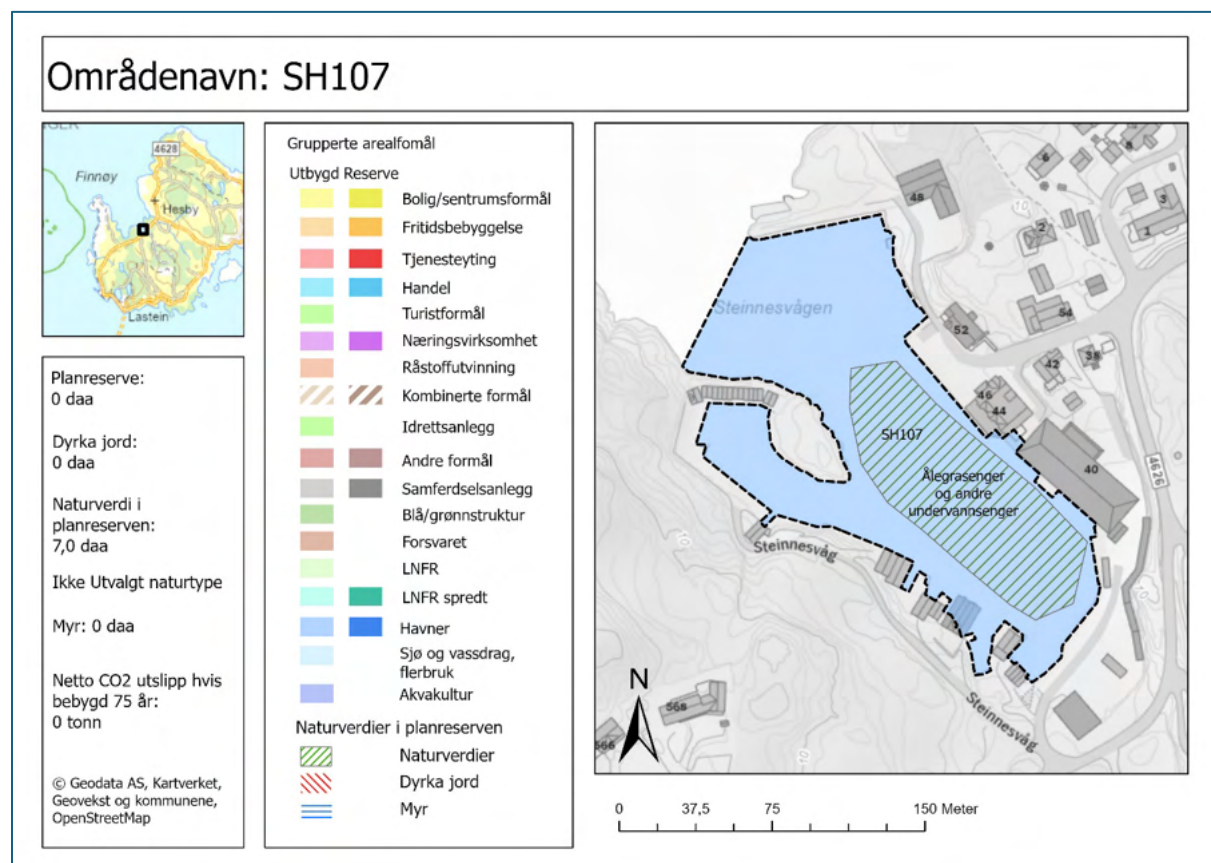
Område Steinnesvågen, Finnøy

Arealformål 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn

Planreserve / Ikke relevant/ 7 daa

Beskrivelse: Småbåthavn, eksisterende, mulig behov for differensiering av aktuelt areal for småbåthavn. Deler av arealet er nylig regulert, og avklaring i forhold til ålegras er allerede gjennomført. I dette tilfellet var ålegrassengene sammenfallende med behov for manøvreringsareal i havneområdet.

Forslag til løsning: Vurderes justert.



B256 (Rennesøy)

Område

Sokn

Arealformål

1110 - Boligbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

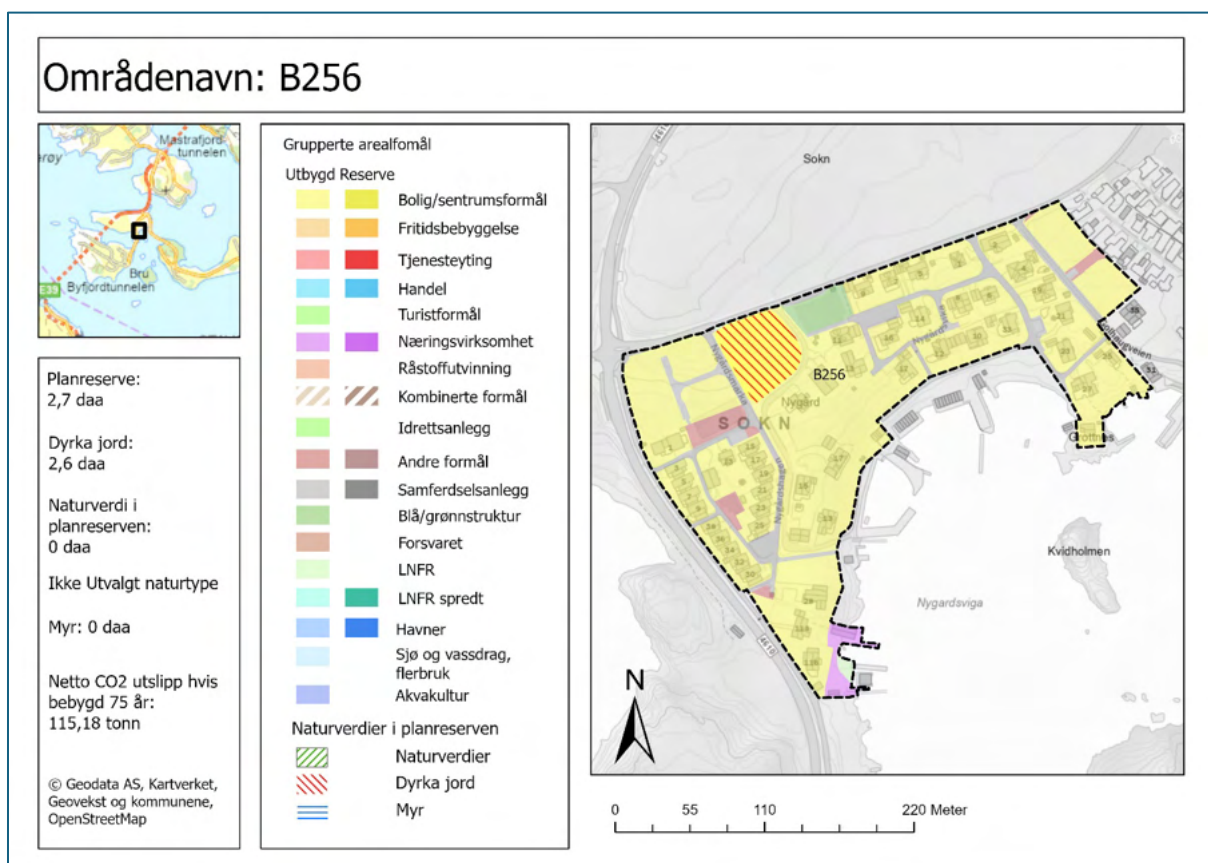
3 daa / 3 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

100 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Reguleringsforslag under arbeid. 2, 6 daa med fulldyrka jord av stor verdi. Nylig vedtatt reguleringsplan, avklart.

Forslag til løsning: Videreføres. Vedtatt reguleringsplan februar 2026.

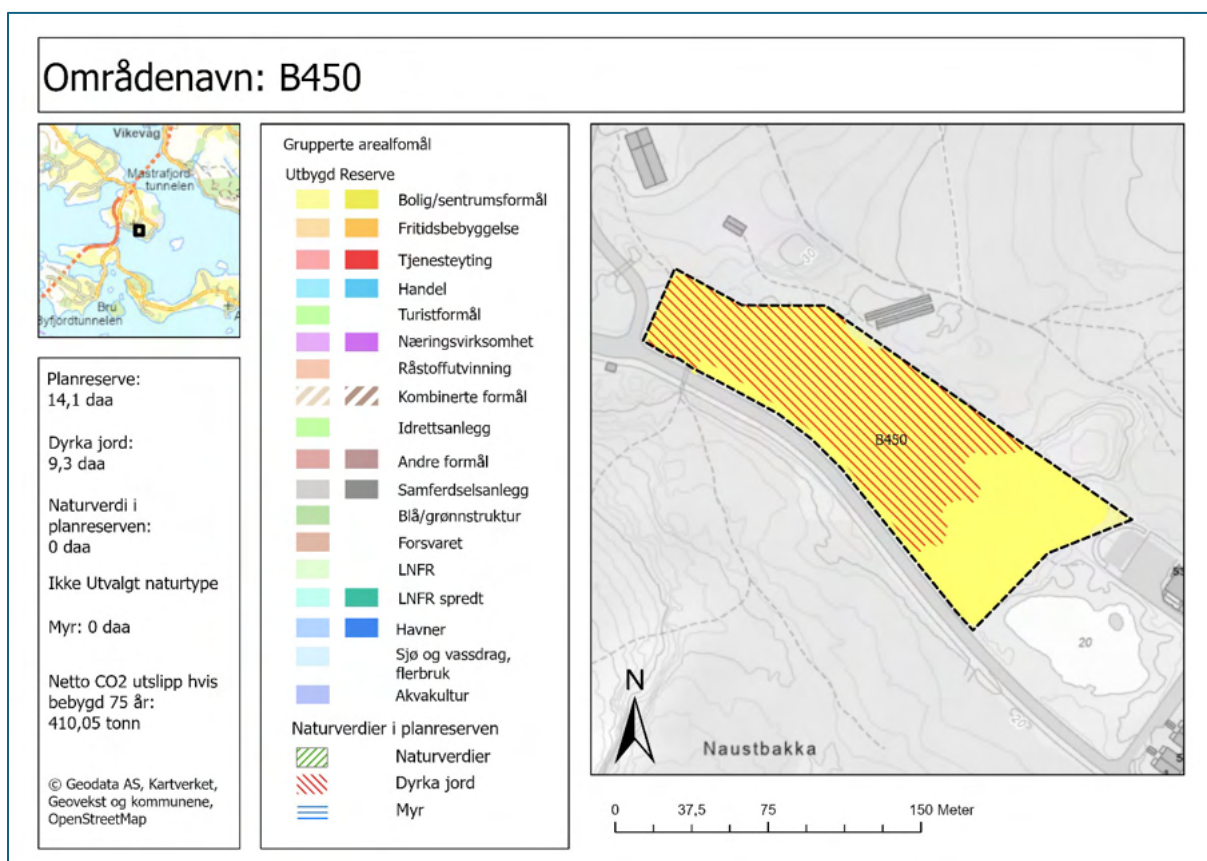


B450 (Rennesøy)

Område	Skorpefjell, Rennesøy
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord	14 daa / 9 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	400 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Boligområde Askje, Skorpefjell. Om lag 9 daa med innmarksbeite og overflatedyrka jord av middels verdi på landbrukseiendom. Reguleringsarbeid er påbegynt.

Forslag til løsning: Videreføres, vurderes i pågående reguleringsplanarbeid.

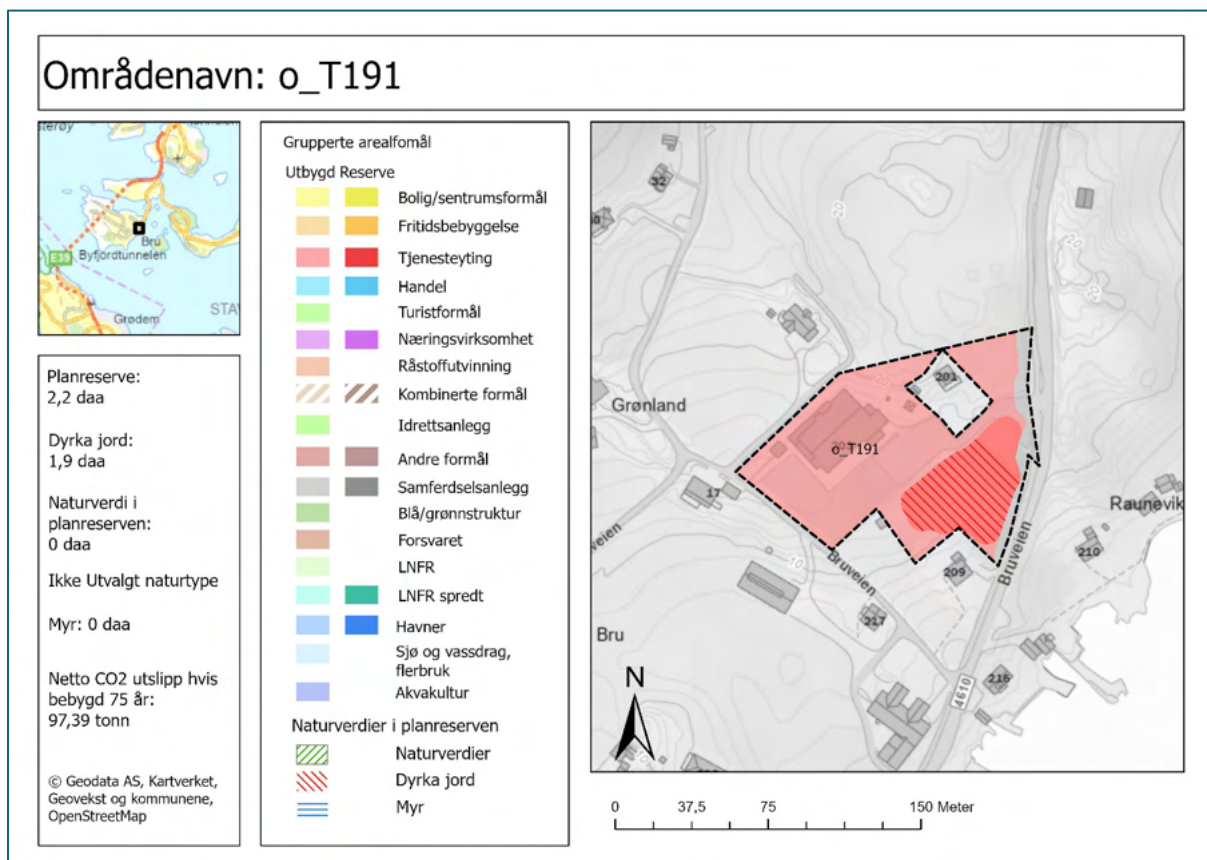


o_T191 (Rennesøy)

Område	Bru, Rennesøy
Arealformål	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
Planreserve / Dyrka jord	2 daa / 2 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	100 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Mindre areal med fulldyrka jord av stor verdi.
Eventuelt behov for offentlig areal vurderes i eget prosjekt.
Dette må vurderes opp mot jordvern. Fulldyrka jord av stor verdi og overflatedyrka jord.

Forslag til løsning: Vurderes justert av gruppa for offentlig arealbehov.



GU17 (Finnøy)

Område

Talje

Arealformål

1700 - Grav- og urnelund

Planreserve / Dyrka jord

3 daa / 2 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

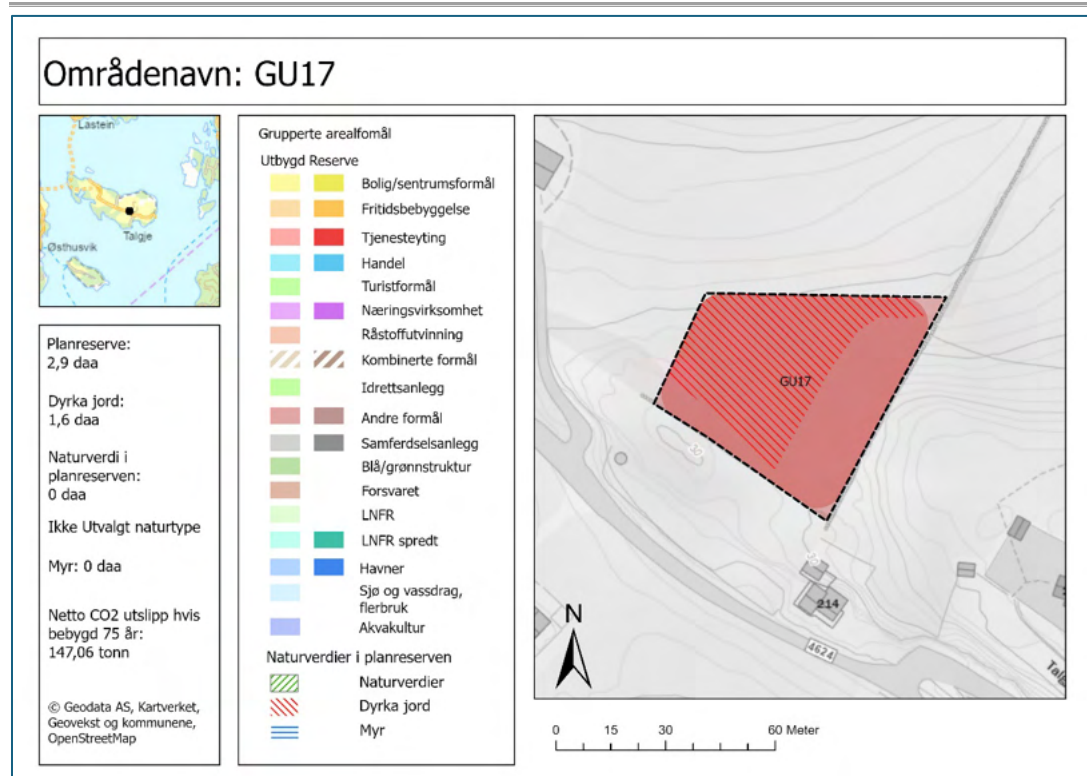
100 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Utvidelse gravlund på Talje, Fulldyrka jord. Behov vurderes i forhold til offentlige arealbehov. Landbrukseiendom. Deler av arealet fulldyrka av god kvalitet. Ta ut pga del av sammenhengende fulldyrka areal?

Avsatt areal her i gj. KPA er ikke ideelt og alternativ er vurdert, jf. Rapport Kine. Arealet kan byttes ut når en vet hvilket areal som reguleres og utvikles.

Landbrukskontoret bidrar til justert plassering i pågående reguleringsprosess.

Forslag til løsning: Videreføres, vurderes ifm. offentlige behov og alternativ plassering.



GU10 (Rennesøy)

Område

Østhusvik, Rennesøy

Arealformål

1700 - Grav- og urnelund

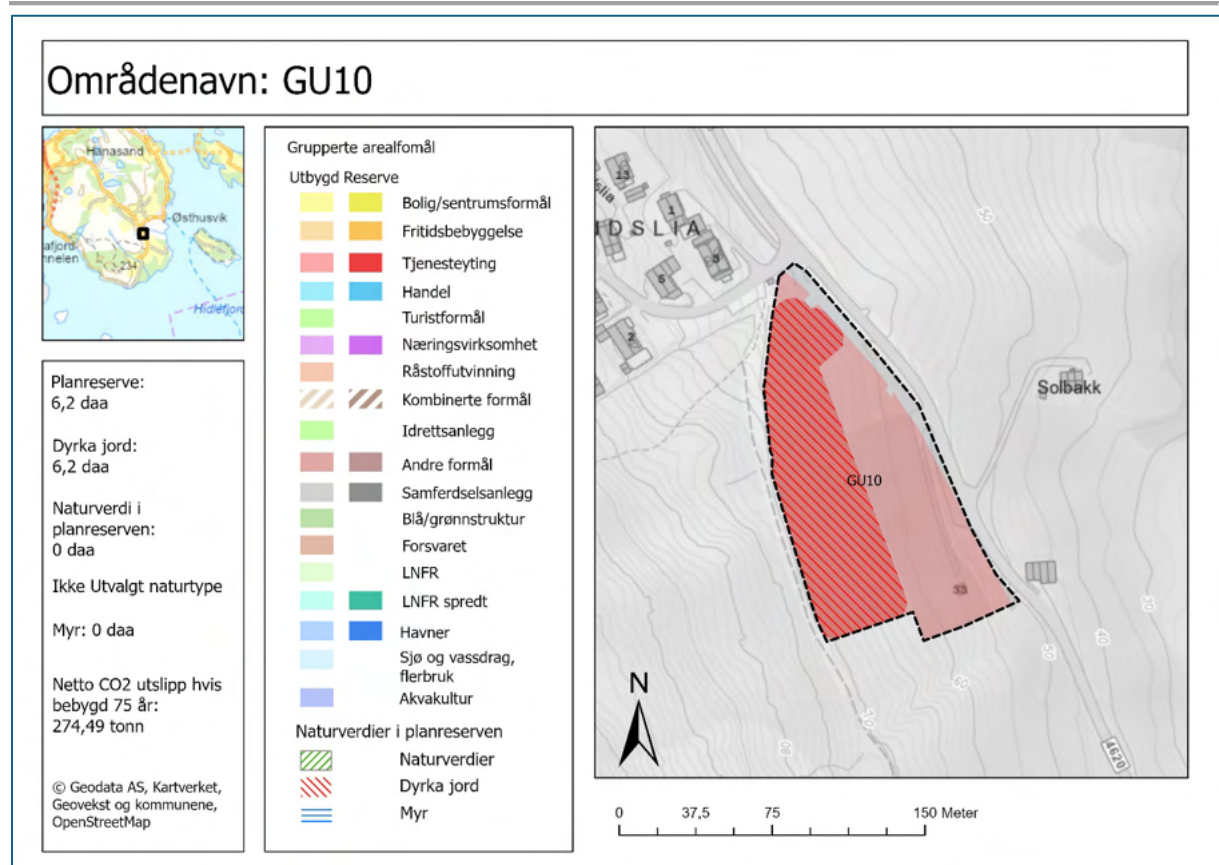
Planreserve / Dyrka jord

6 daa / 6 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 300 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Ligger ved Østhusvik. 6 daa fulldyrka jord av stor verdi på landbrukseiendom. Behov for utvidelse av grav- og urnelund her bør prioriteres selv om det er fulldyrka jord.

Forslag til løsning: Vurderes av offentlige arealbehov.



o_T204 (Rennesøy)

Område

Mosterøy, Rennesøy

Arealformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Planreserve / Dyrka jord

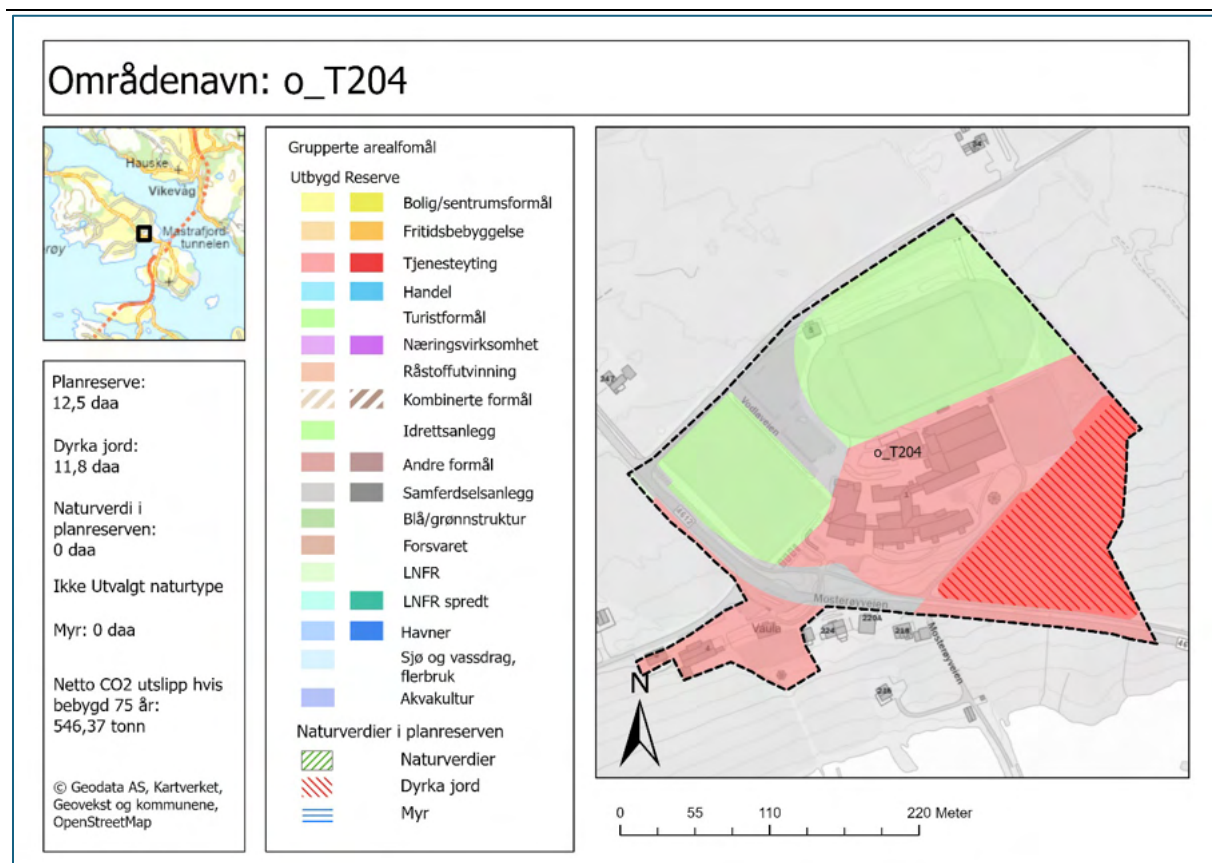
13 daa / 12 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

500 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Større areal for eventuell utvidelse ved skolen på Mosterøy. Om lag 12 daa med innmarksbeite av middels verdi, denne delen er landbrukseiendom. Eventuelt behov for offentlig areal vurderes i eget prosjekt. Bør beholdes som langsiktig reserve for skolen og for å ha tilstrekkelig uteareal. Mulig dette vil bli sett nærmere på i ny skolestrukturplan. Utvidelsesområde for skolen er i privat eie. Vi foreslår å endre store deler av dagens innløste og røde område til idrettsformål i ny KPA.

Forslag til løsning: Vurderes i gruppa for offentlig arealbehov.



RU2 (Rennesøy) - LNFR 24

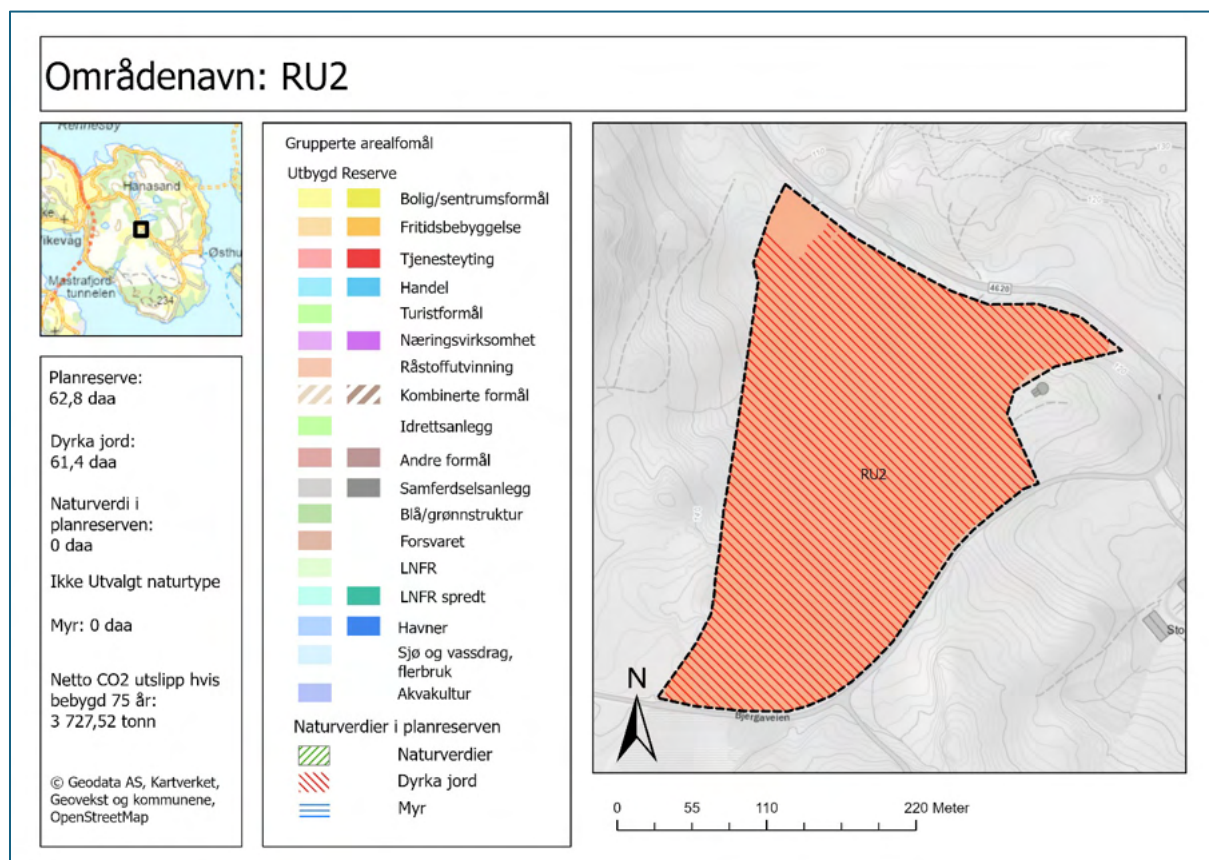
Område	Storemyr, Rennesøy
Arealformål	1200 - Råstoffutvinning
Planreserve / Dyrka jord	63 daa / 61 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	1611 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Et relativt stort areal med dyrka jord på Bjerga, Rennesøy. 61 daa med innmarksbeite, deler med noe verdi. Kommet arealinnspill i forhold til det aktuelle området.

Krav om regulering. Landbrukseiendom.

Mange ulike interesser inkludert større innmarksbeite i viktig kulturlandskap (UKL, KULA).

Forslag til løsning: Vurderes i forhold til innkommet arealinnspill, relativt stor konflikt med landbruk og landskapsverdier i området.



o_T223 (Tasta)

Beskrivelse

Stavanger fengsel

Arealformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Planreserve / Dyrka jord

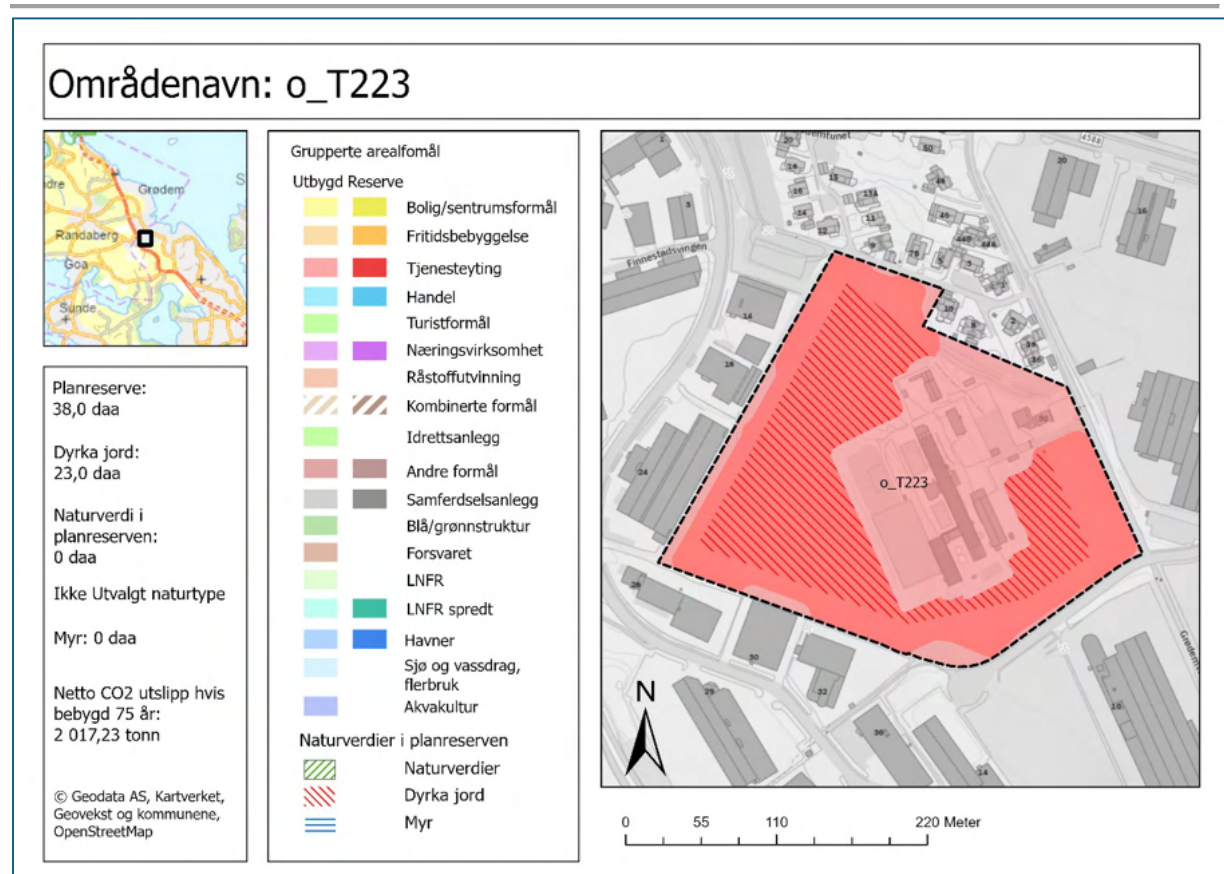
38 daa / 23 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 2000 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Eventuelle arealbehov er ukjent, arealet driftes i dag. I hovedsak fulldyrka jord av stor verdi.

Vurderes å ha stor samfunnsmessig betydning. Så langt det ikke er planer om endring, forutsettes det at dyrka jorda fortsatt vil være inntakt og i drift

Forslag til løsning: Videreføres.



ABA89 (Finnøy)

Område Kyrkjøy

Arealformål 1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Planreserve / Dyrka 2 daa / 2 daa/ 0,5 daa

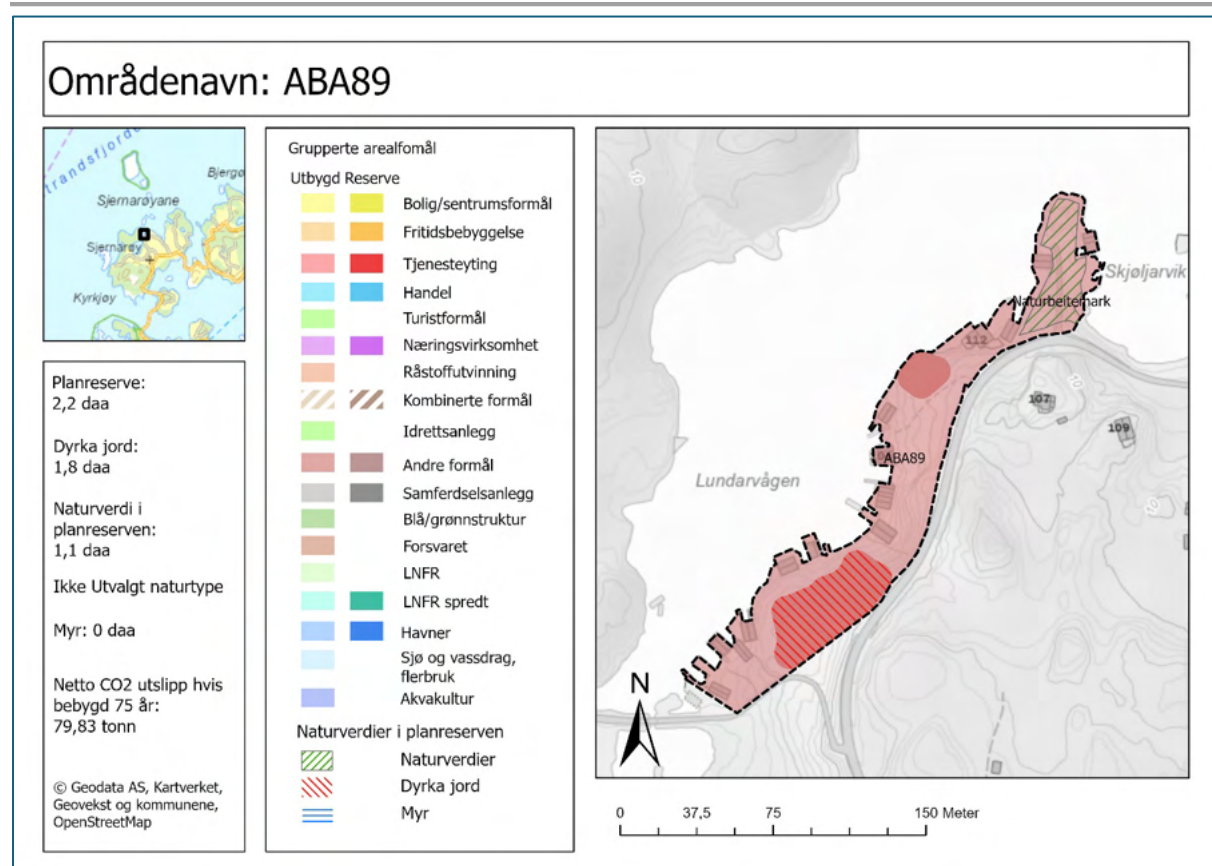
Netto utslipp totalt hvis 100 Tonn CO2-ekv

Konsekvens Natur Middels negativ konsekvens

Beskrivelse: Del av eksisterende naustområde på Kyrkjøy. Lite restareal av dyrka jord. Naturverdier knytta til naturbeitemark av stor verdi, arealet er delvis å oppfatte som bebygd.

Innmarksbeite av noe verdi. Del av landbrukseiendom.

Forslag til løsning: Videreføres.



ABA113 (Finnøy)

Område

Kvitevik

Arealformål

1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Planreserve / Dyrka

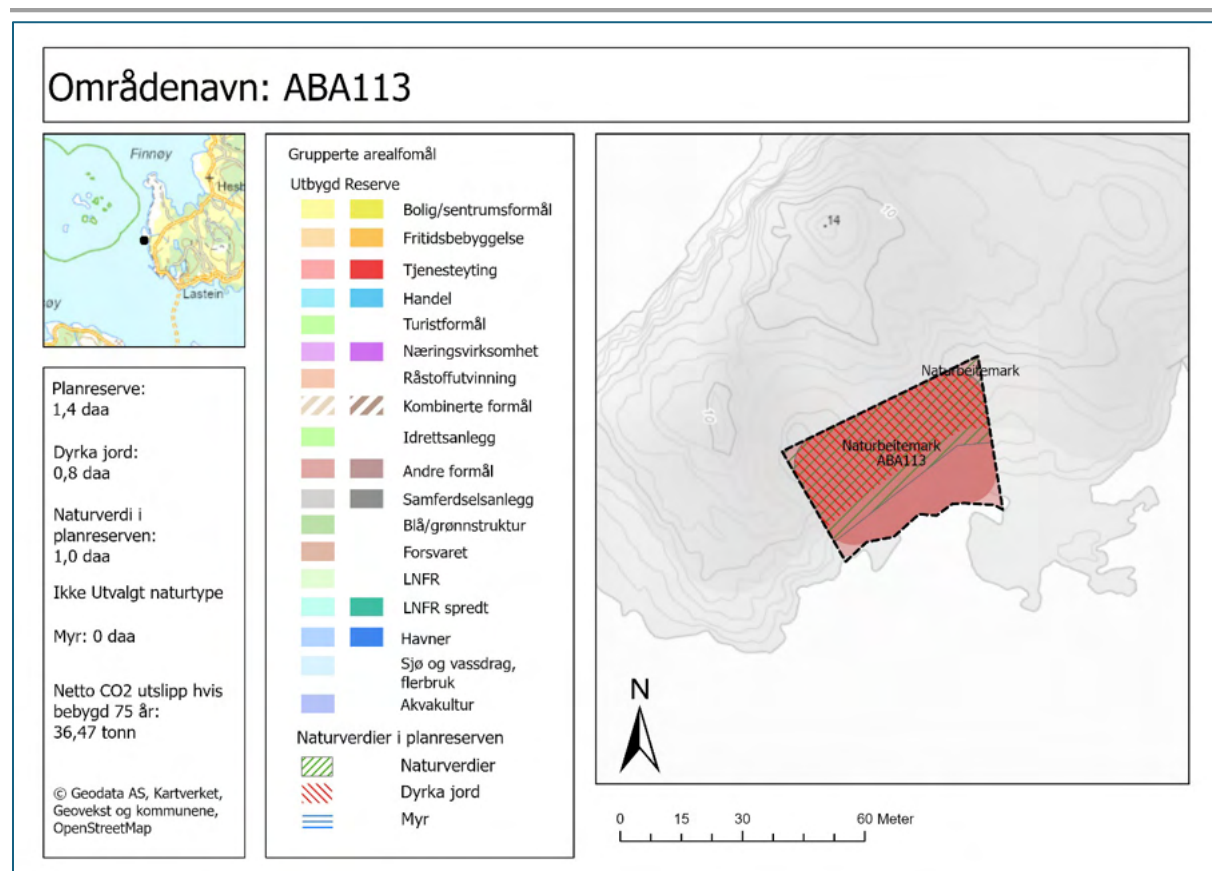
1 daa / 1 daa / 0,5 daa

Konsekvens Natur

Ubetydelig negativ konsekvens

Beskrivelse: Kvitevik: Området består delvis av tidligere nausttufter, og tiltaket vurderes å ha ubetydelig påvirkning på naturverdier i form av naturbeite. Har svært store friluftslivsverdier, men evt. naust antas å gi lite konflikt med friluftsinnteresser. Definert som potensielt tilgjengelig strandsone SSB. Antatt å ha liten konflikt. Innmarksbeite av noe verdi. Landbrukseiendom.

Forslag til løsning: Videreføres.



B281 (Finnøy)

Område

Søravåg

Arealformål

1110 - Boligbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

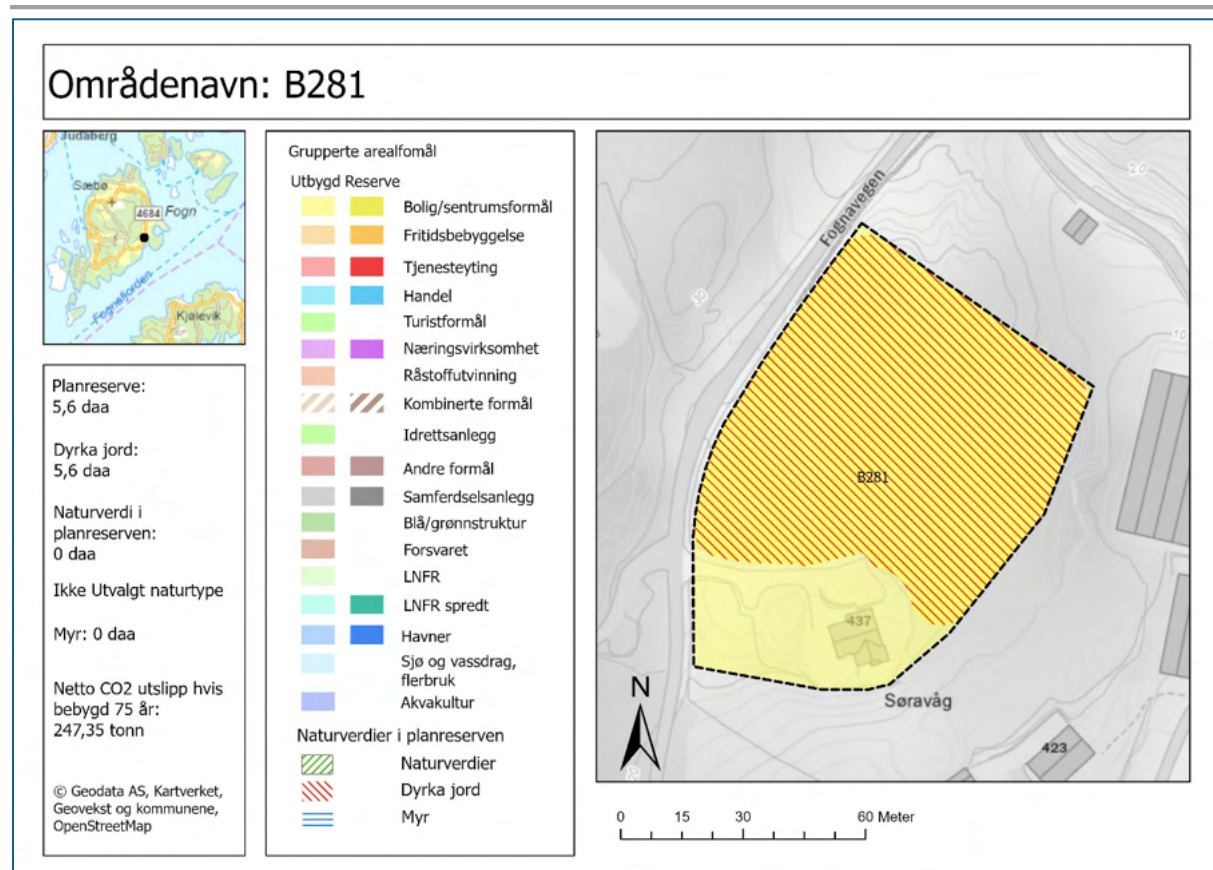
6 daa / 6 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

200 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Grunnlent innmarksbeite fradelt til bolig i 2011. Delvis bygd ut. Ingen kjente naturverdier.

Forslag til løsning: Videreføres.



B307 (Finnøy)

Arealformål

1110 - Boligbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

9 daa / 4 daa

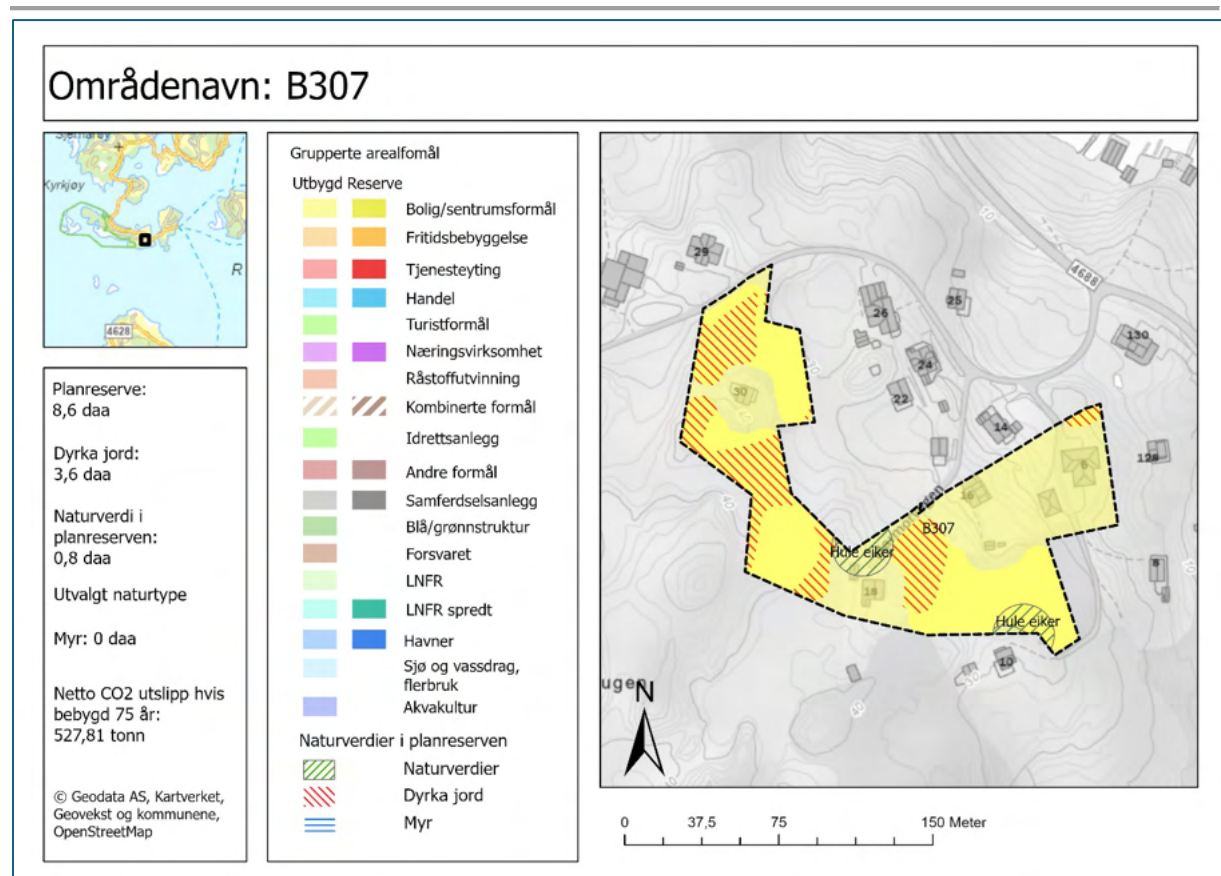
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 600 Tonn CO2-ekv

Konsekvens Natur

Svært stor negativ konsekvens (Hule eiker)

Beskrivelse: To hule eiker i utkanten bør kunne ivaretas. Snaut 4 daa dyrka jord. Eksisterende boligeiendommer.

Forslag til løsning: Videreføres.



B308 (Finnøy)

Område

Bjergøy

Arealformål

1110 - Boligbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

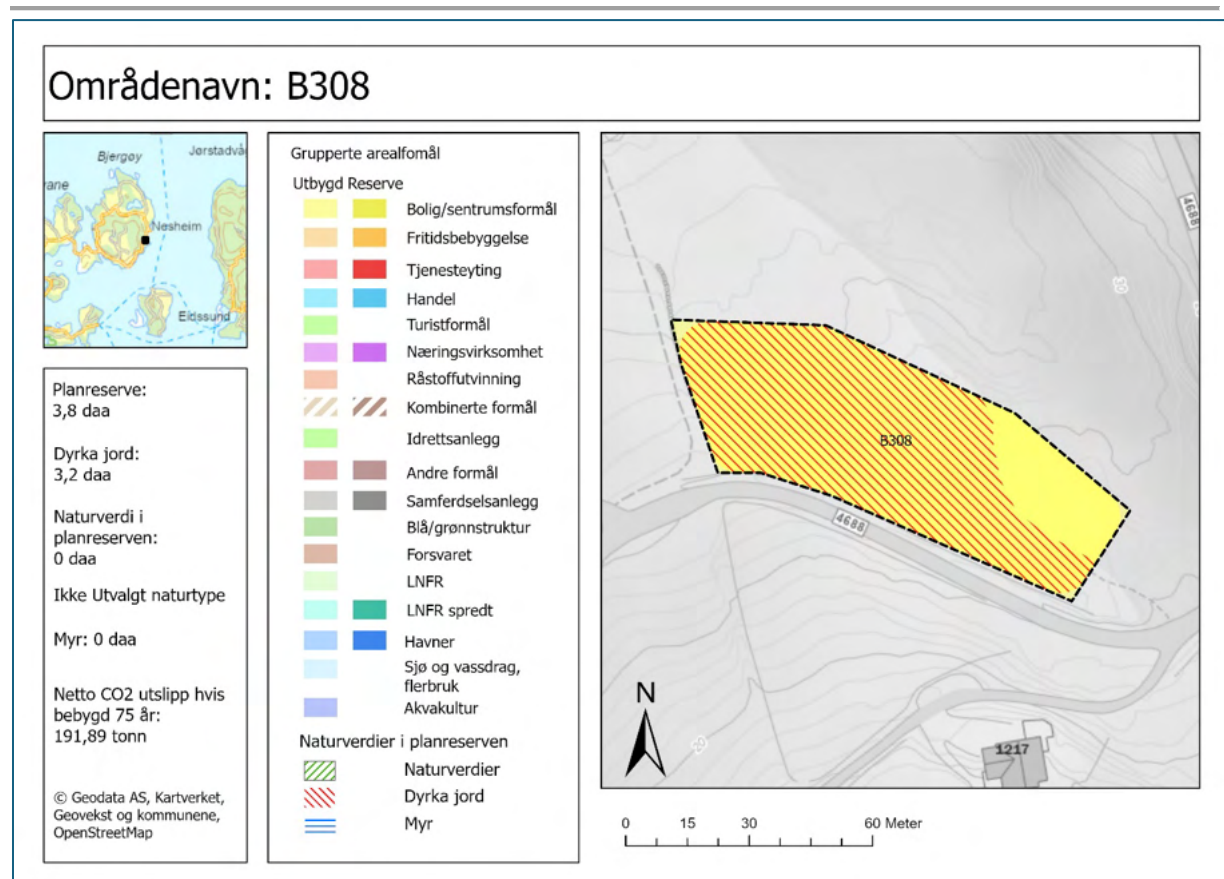
4 daa / 3 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

200 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Mindre areal, nokså bratt. Behov for ROS-analyse (ras/marine avsetninger). Ligger til vei, innmarksbeite med mindre verdi.

Forslag til løsning: Videreføres.



B310 (Finnøy)

Område

Skartveit

Arealformål

1110 - Boligbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

5 daa / 2 daa

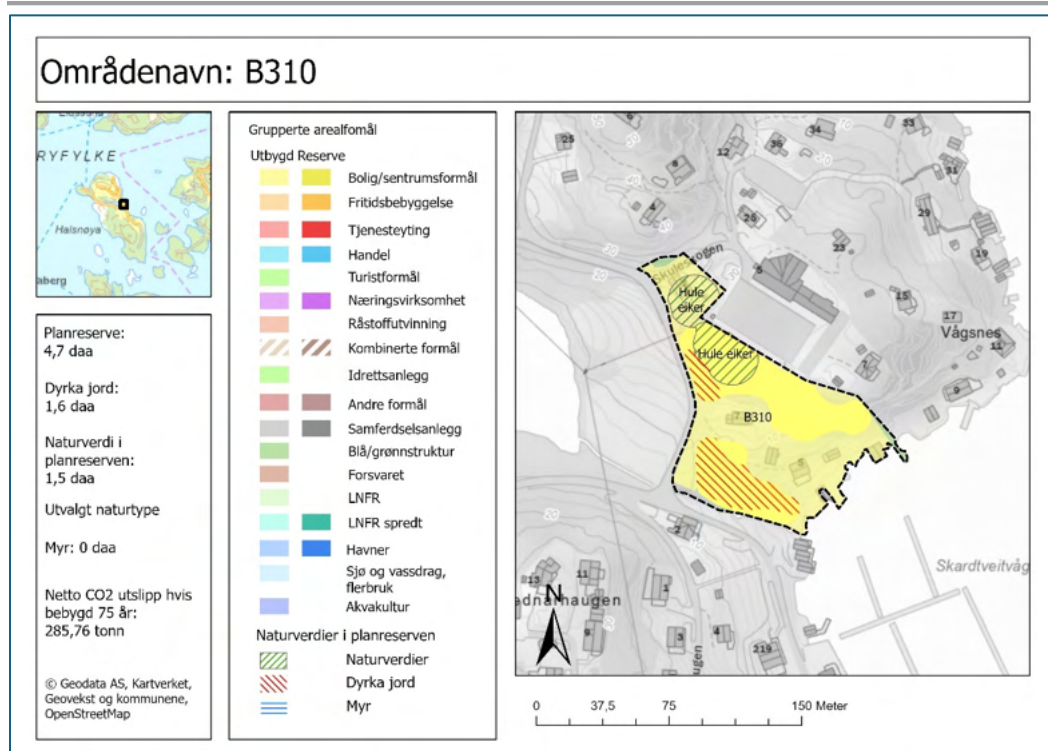
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 300 Tonn CO2-ekv

Konsekvens Natur

Svært stor negativ konsekvens (Hule eiker)

Beskrivelse: Hule eiker i del av området. Noe dyrka jord i form av Fulldyrka – stor verdi, overflatedyrka og innmarksbeite. Konflikten til landbruk ansees å være lav. De hule eikene bør ivaretas gjennom reguleringsplanprosessen. Svært stor negativ konsekvens for de aktuelle naturverdiene bør derfor kunne unngås. Ligger sentralt i tilknytning til servicefunksjoner på Skartveit, og bør prioriteres i forhold til boligbygging på øya. Plankrav.

Forslag til løsning: Videreføres.



B400 (Finnøy)

Arealformål

1110 - Boligbebyggelse

Planreserve / Dyrka jord

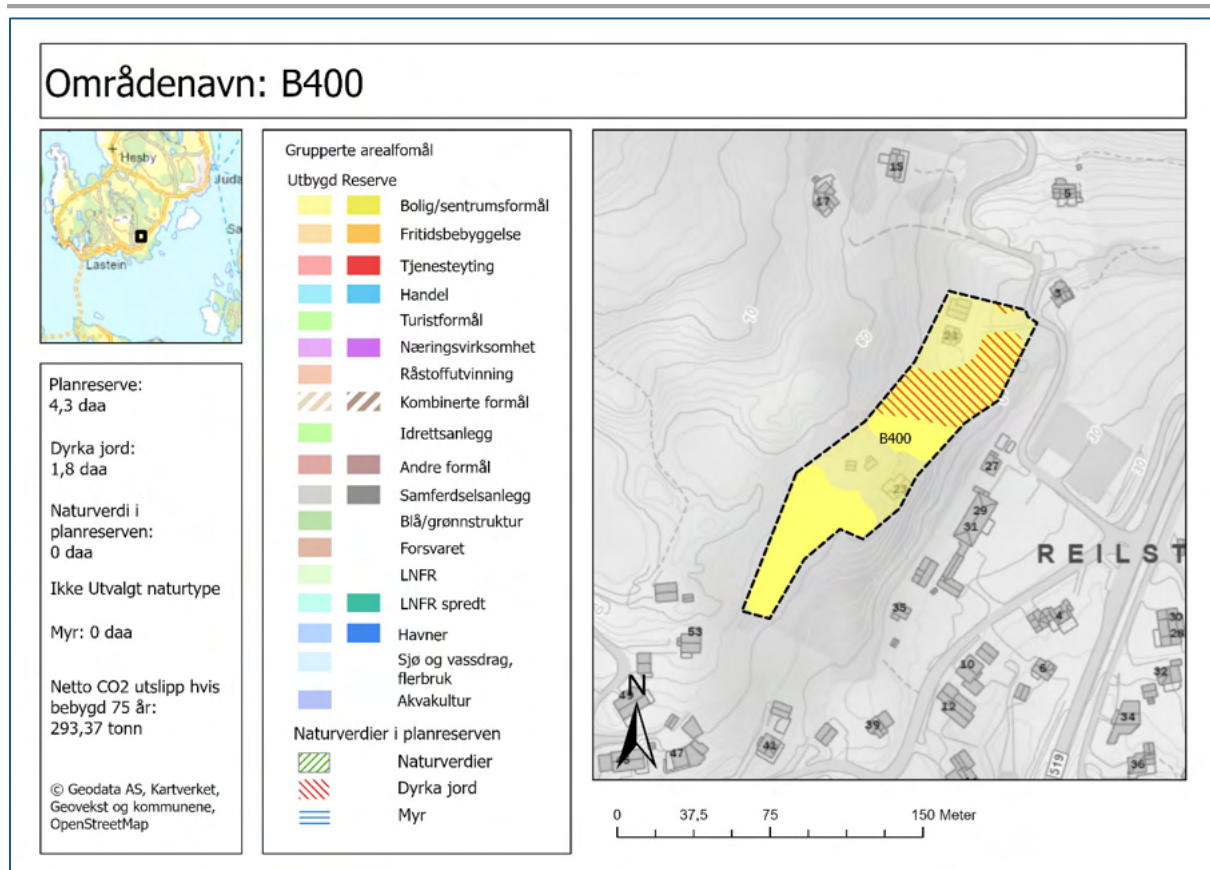
4 daa / 2 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

293 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Omfatter to bebygde tomter. Ingen større konsekvenser for landbruket.

Forslag til løsning: Videreføres.



Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord	8 daa / 4 daa
Naturtypeareal	1 daa (Hul eik)
Konsekvens Natur	Avhengig av videre prosess

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd 500 Tonn CO2 Ekv

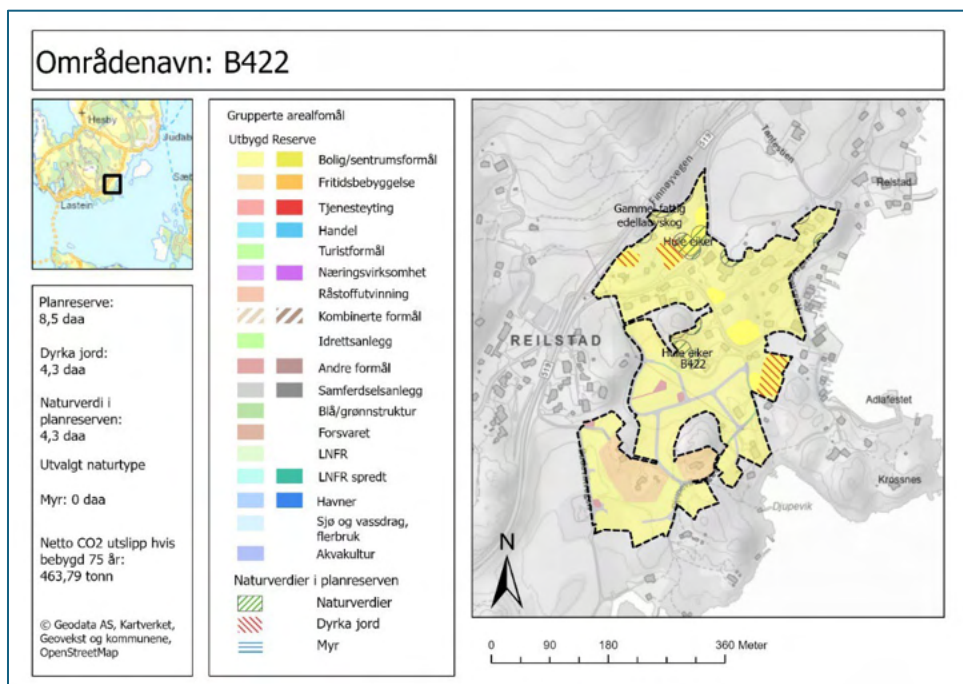
Beskrivelse: Eksisterende utbygd boligområde uten reguleringsplan.

Arealet med naturverdier begrenset til hul eik, eventuell fortetting/ny bebyggelse vil kreve reguleringsplan. Svært stor negativ er satt dersom hul eik blir berørt. Dette bør imidlertid kunne løses i reguleringsplan.

Stor karbonlagring til tross for utbygd areal. Utnyttelsen er imidlertid lav og området består av betydelige grønne arealer, med stor karbonlagring.

Kravet om regulering vil ivareta landbruksinteresser og naturverdier. Ingen behov for ytterligere konkretisering i kommuneplan.

Forslag til løsning: Videreføres.



Område	Fogn
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Naturtype	5 daa / 4 daa (Kystlynghei)
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	375 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Middels negativ konsekvens

Beskrivelse: Boligområde Fogn: Konflikt med naturtype kystlynghei av svært stor verdi. Kystlyngheia er imidlertid av lav kvalitet, men har en moderat betydning for naturmangfold grunnet størrelse. Omfanget er relativt beskjeden for lokaliteten og konsekvens av eventuell realisering er satt til middels negativ.

Vanskelig å se at kystlyngheia kan ivaretas ved utbygging. Det er godkjent fradelte tomter i planområdet. Fradelingen er gjort relativt nylig relativt nylig med vurdering av naturverdiene. Ingen uttale fra BMU. Ivaretar bosettingshensynet og bør videreføres. Eksisterende utbygd boligområde uten reguleringsplan. Ny bebyggelse vil kreve plan. De hule eikene bør ivaretas i en eventuell prosess.

Forslag til løsning: Videreføres.

Områdenavn: B428



Planreserve:
5,2 daa

Dyrka jord:
0 daa

Naturverdi i
planreserven:
4,0 daa

Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebyggd 75 år:
375,41 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

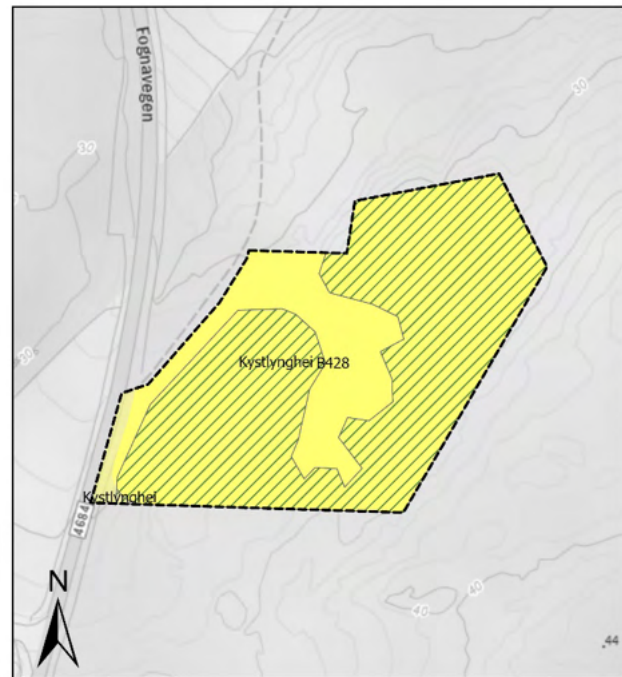
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



0 15 30 60 Meter

B430 (Finnøy)

Område

Fogn

Arealformål

1110 - Boligbebyggelse

Planreserve / Naturtype

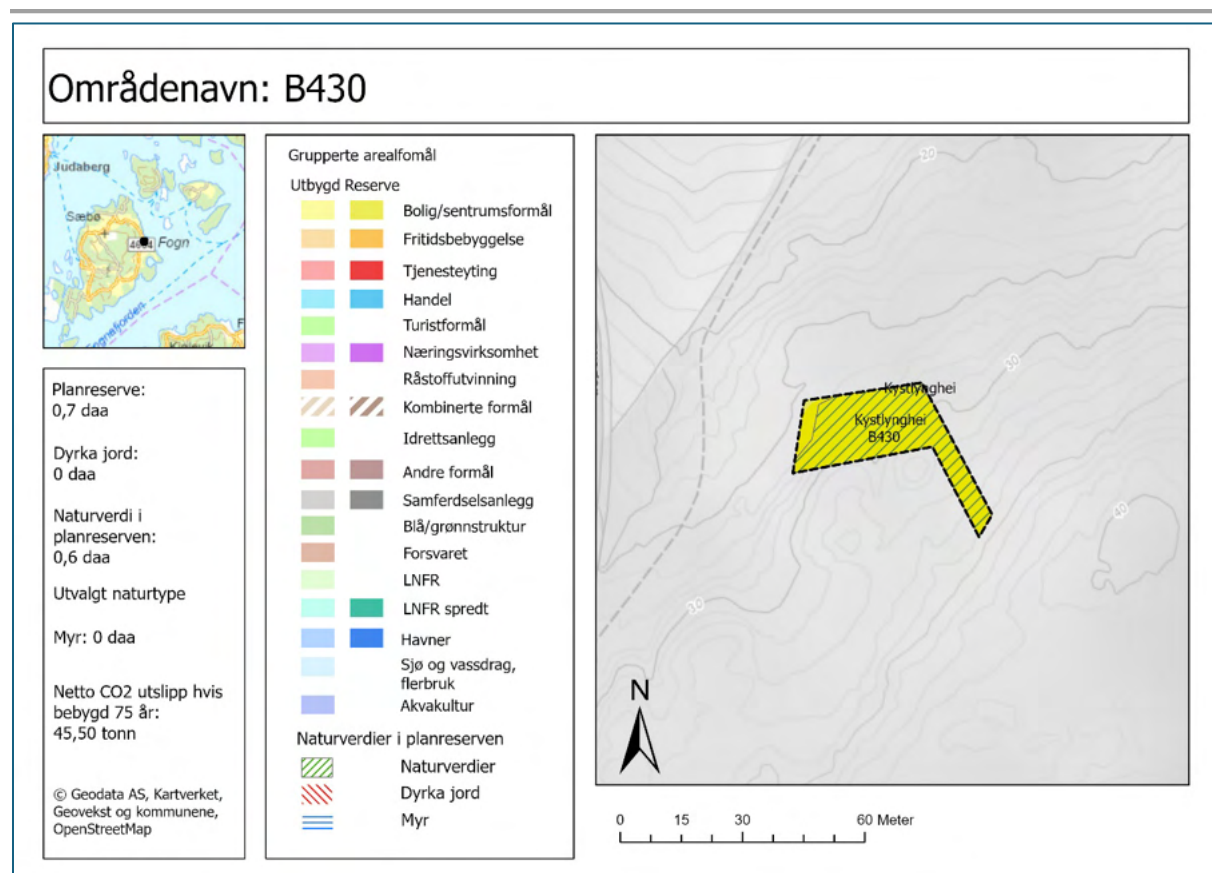
1 daa / 1 daa

Konsekvens Natur

Må sees i sammenheng med

Beskrivelse: Ligger i sammenheng med B428, samme vurdering.

Forslag til løsning: Videreføres.



Område	Byre vest
Arealformål	1120 - Fritidsbebyggelse
Planreserve/ Dyrka jord /	96 daa/6 daa/27 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 %	7200 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Svært stor negativ konsekvens (Hule eiker)

Beskrivelse: Plankrav. Gjeldende disposisjonsplan viser liten konflikt med naturverdier. Området er i all hovedsak realisert i forhold til disposisjonsplanen. For det meste landbrukseiendom, resten fritidsboliger. Liten del fulldyrka jord av god kvalitet.

Fulldyrka jord må ivaretas i regulering, avklaring gjennom plan bidrar til forutsigbarhet også for landbruket.

Vurdert som viktig friluftsområde, lokal bruk. Primært som del av grønnstrukturen i hytteområdet.

Det er også kommet innspill om sikring av verdier for natur og friluftsliv fra FNF.

Forslag til løsning: Videreføres, utbygd situasjon som uansett krever ytterligere vurderinger. Det er uoverensstemmelser med gjeldende disposisjonsplan og faktisk utbygging, samtidig er det en del bestemmelser i kommuneplan om lokalisering og omfang, samt en byggegrense i gjeldende kommuneplan. Dette gjøres i gjeldende kommuneplanprosess. I og med at arealet omfattes av reguleringsplan (disposisjonsplan), vurderes området videre i forbindelse med reguleringsplaner.

Områdenavn: FB56



Planreserve:
96,4 daa

Dyrka jord:
6,1 daa

Naturverdi i
planreserven:
34,5 daa

Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
7 208,62 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

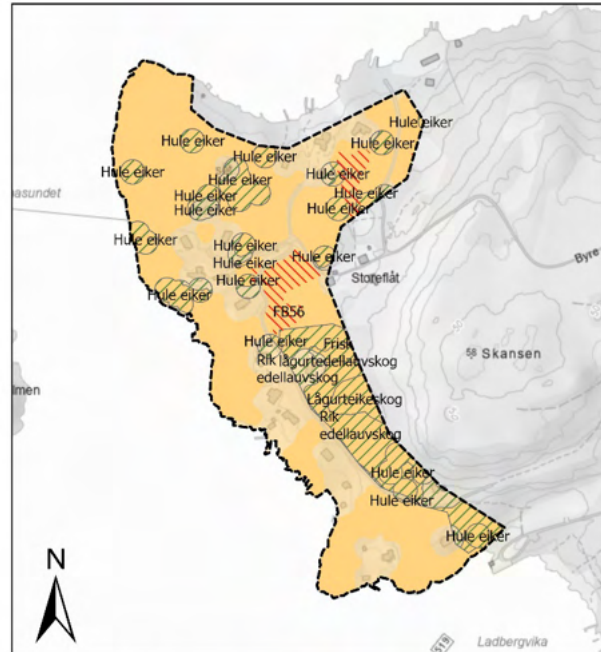
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- | | |
|--|---------------------------|
| | Bolig/sentrumsformål |
| | Fritidsbebyggelse |
| | Tjenesteyting |
| | Handel |
| | Turistformål |
| | Næringsvirksomhet |
| | Råstoffutvinning |
| | Kombinerte formål |
| | Idrettsanlegg |
| | Andre formål |
| | Samferdselsanlegg |
| | Blå/grønnstruktur |
| | Forsvaret |
| | LNFR |
| | LNFR spredt |
| | Havner |
| | Sjø og vassdrag, flerbruk |
| | Akvakultur |

Naturverdier i planreserven

- | | |
|--|--------------|
| | Naturverdier |
| | Dyrka jord |
| | Myr |



Område	Byre øst
Arealformål	1120 - Fritidsbebyggelse
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	8800 Tonn CO2-ekv
Planreserve / Dyrka jord/ Myrareal/ Naturverdier	98 daa / 8 daa/ 7 daa/ 2 daa
Konsekvens Natur	Stor negativ konsekvens

Beskrivelse: Plankrav. Området omfattes av samme disposisjonsplan som FB56 og bestemmelsene i gjeldende kommunaplan er lik for disse to arealene. Gjeldende disposisjonsplan viser liten konflikt med naturverdier, men konsekvensen for natur kan bli store ved ytterligere realisering, på samme måte som FB56.

Omfatter også noe dyrka jord. Eventuelt karbonutslipp er vurdert svært høyt, og er lite sannsynlig, grunnet rammene i gjeldende disposisjonsplan. Det kan være et spørsmål om gjeldende arealformål er hensiktsmessig, gitt begrensninger i disposisjonsplan.

Ved videreføring må det gis føringer i KPA som sikrer at viktige jord-/skogsverdier blir ivaretatt ved detaljregulering.

Forslag til løsning: Videreføres under samme forutsetninger som FB 56.

Områdenavn: FB68



Planreserve:
98,1 daa

Dyrka jord:
7,6 daa

Naturverdi i
planreserven:
2,0 daa

Ikke Utvalgt naturtype

Myr: 7,4 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
8 807,59 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

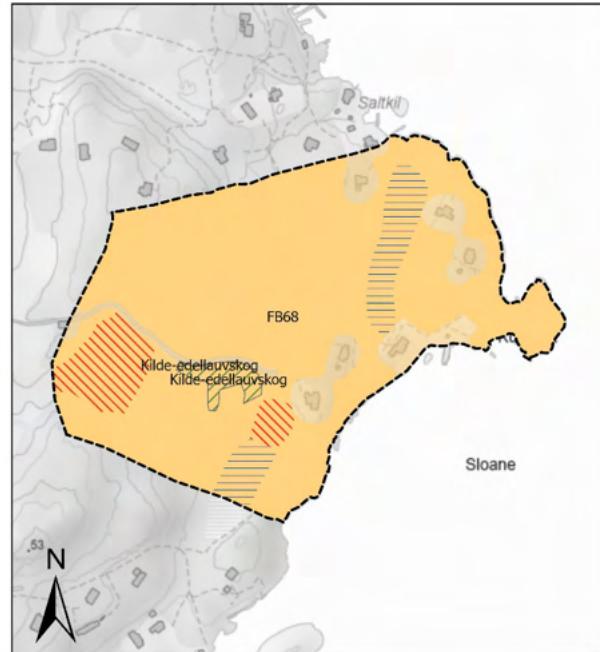
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

- Bolig/sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Handel
- Turistformål
- Næringsvirksomhet
- Råstoffutvinning
- Kombinerte formål
- Idrettsanlegg
- Andre formål
- Samferdselsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- LNFR
- LNFR spredt
- Havner
- Sjø og vassdrag, flerbruk
- Akvakultur

Naturverdier i planreserven

- Naturverdier
- Dyrka jord
- Myr



GU21 (Finnøy)

Område

Sjernarøy kirke

Arealformål

1700 - Grav- og urnelund

Planreserve / Dyrka jord

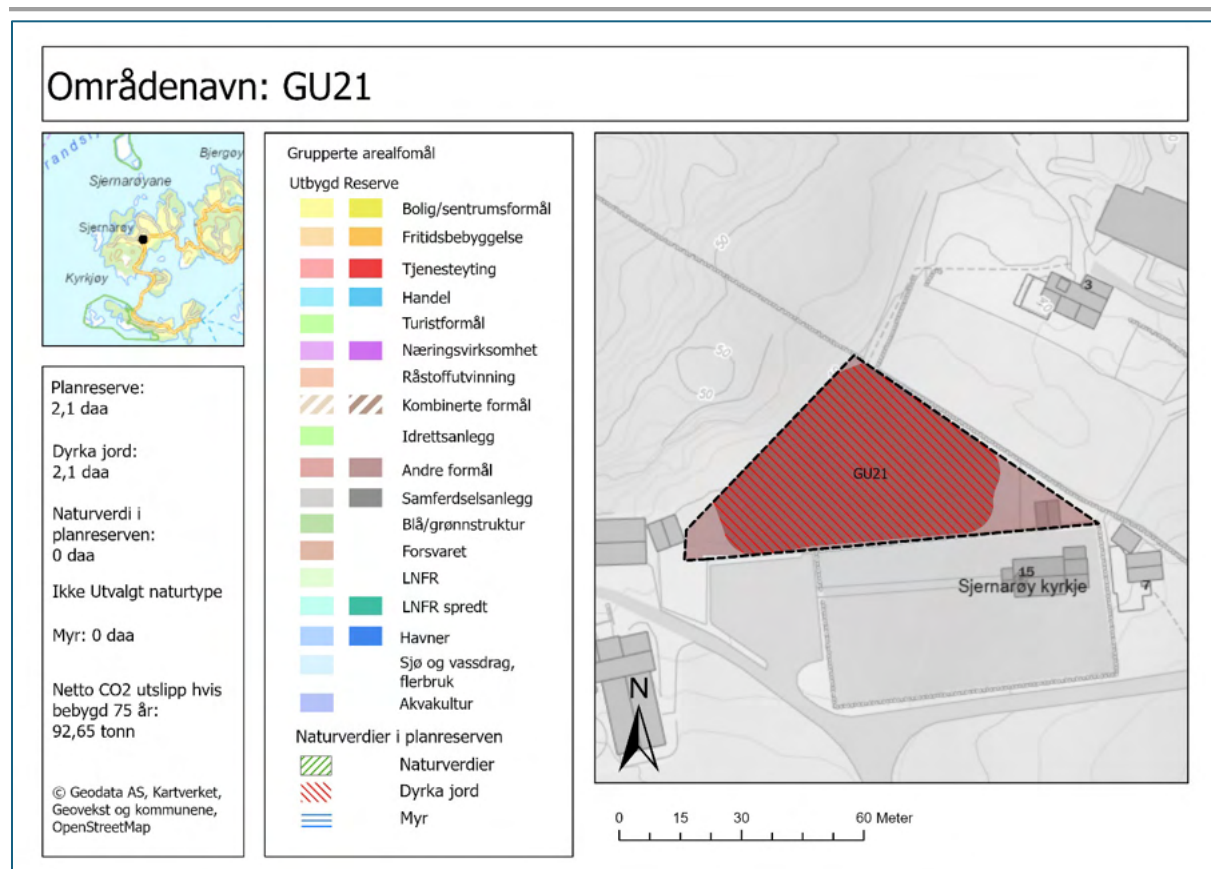
2 daa / 2 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

100 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: Eventuell utvidelse ved Sjernarøy kirke vurderes opp mot offentlige arealbehov. Området ble lagt inn i forrige KPA og må reguleres. I ny RP bør alternative plasseringer vurderes, da alle kan gi negativ konsekvens for kulturminner. Området er landbrukseiendom med innmarksbeite av middels verdi.

Forslag til løsning: Videreføres.



NÆ69 (Finnøy)

Arealformål

1300 - Næringsvirksomhet

Planreserve / Naturverdi

10 daa / 1 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

800 Tonn CO2-ekv

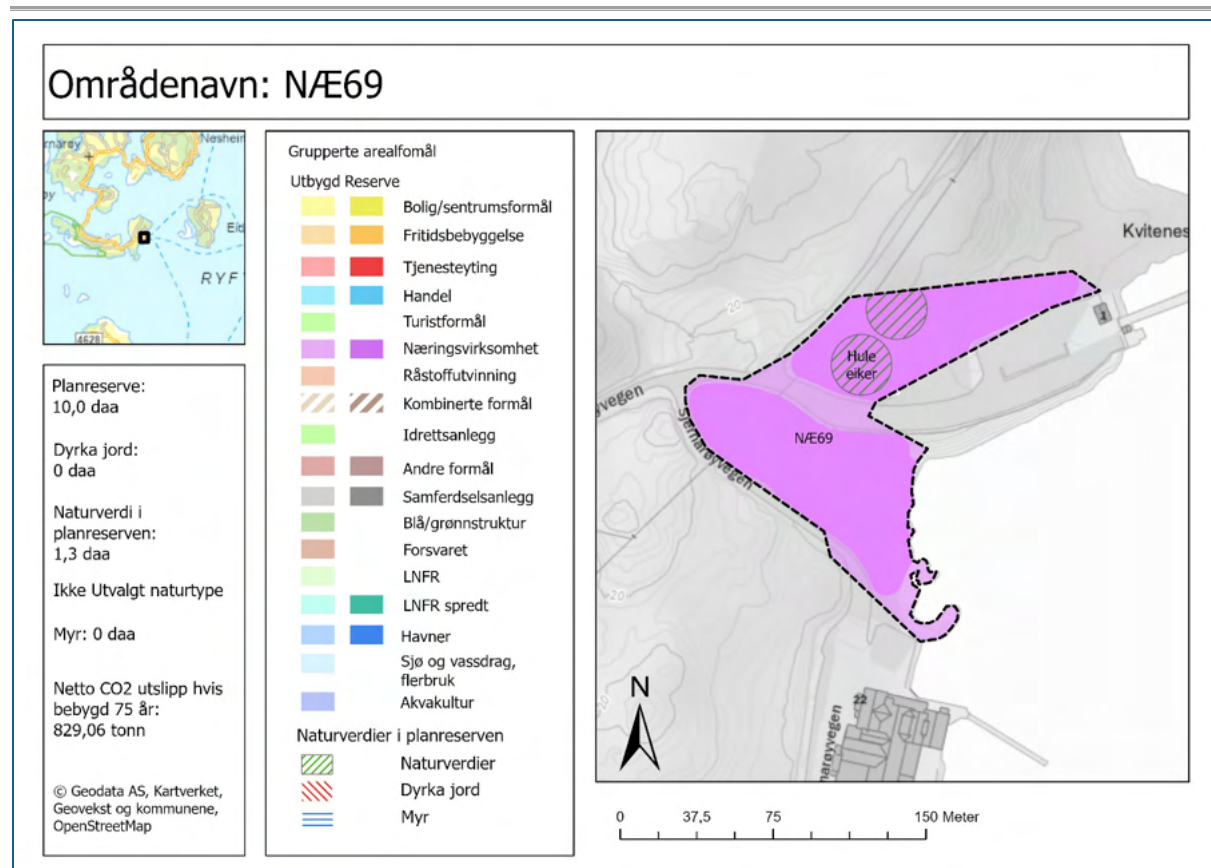
Konsekvens Natur

Middels negativ konsekvens

Beskrivelse: Moderate verneverdier, til tross for hule eiker. Er derfor ikke utvalgt naturtype. Krav om reguleringsplan. Nødvendig sikring, skjøtsel for de hule eikene kan vurderes ved reguleringsplan. Dette kan bidra til å bedre tilstand og verdi for de hule eikene.

Kommunen har behov for sjønære næringsarealer. Dette er også et område i tilknytning til eksisterende kaianlegg, som bør gjøre arealet mer attraktivt for eventuelt nye etableringer.

Forslag til løsning: Videreføres.



NÆ74 (Finnøy)

Område Eidsund, Ombo

Arealformål 1300 - Næringsvirksomhet

Planreserve / Dyrka jord 28 daa / 2 daa / 3 daa

Netto utslipp totalt hvis 2000 Tonn CO2 ekv

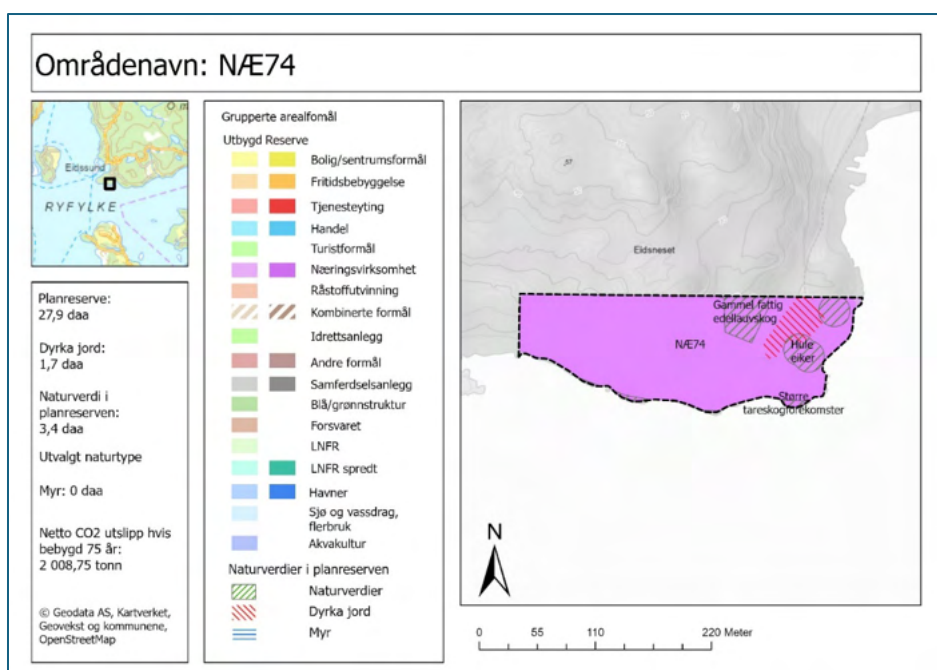
Konsekvens Natur Svært stor negativ konsekvens (Edellauvskog/hule eiker)

Beskrivelse: Omfanget av evt. realisering ukjent, og vil først bli avklart i reguleringsplanprosessen. Naturverdiene er samlet og omfatter mindre del av området. Disse bør ivaretas i videre reguleringsprosess og vurderes der. Det vil være konflikter knyttet til urørt strandsone, men dette forventes å være avklart i tidligere prosesser.

Realisering bør både kunne ivareta naturverdier og fulldyrka jord. Ligger i ubebygde strandsone. Landbrukseiendom. Deler av arealet fulldyrka jord av stor verdi.

Skog gir relativt stor lagring av karbon, gitt en utnyttelse på 100 %.

Forslag til løsning: Videreføres, evt. med behov for justering som ivaretar dyrka jord og naturverdier.



B273 (Rennesøy)

Område	Austre Åmøy, Rennesøy
Arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Planreserve / Dyrka jord/Naturverdier	18 daa / 6 daa/ 12 daa
Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd	300 Tonn CO2-ekv
Konsekvens Natur	Svært stor negativ konsekvens (Utvalgt naturtype)

Beskrivelse:

Området B273 har vært avklart gjennom en omfattende prosess i KDD ifm. KPA 2019.

Området er registrert som kystlynghei i moderat tilstand, men med svært stor verdi. I tillegg har det kommet ny naturinformasjon, som tyder på at dette er et viktig funksjonsområde for flere rødlistearter, særlig fugler. Det er landbruksareal og jordverdier i nordre del av området er klassifisert som middels. Det foreligger i dag innspill om evt. tilleggsareal med mindre konflikter i samme området som kunne vurderes som alternativ.

Vask av dette arealet i KPA vil ivareta naturverdier og jordvern. Nytt arealinnspill gir mulighet for å finne en bedre løsning for nytt boligareal med mindre konflikter istedenfor B273. Samtidig anses vedtak fra KDD fra 2020 om 273 som sterk føring, og en anbefaler å videreføre arealet i KPA

Forslag til løsning: Videreføres.

Områdenavn: B273



Planreserve:
18,0 daa

Dyrka jord:
5,7 daa

Naturverdi i
planreserven:
12,3 daa

Utvalgt naturtype

Myr: 0 daa

Netto CO2 utslipp hvis
bebygd 75 år:
251,22 tonn

© Geodata AS, Kartverket,
Geovekst og kommunene,
OpenStreetMap

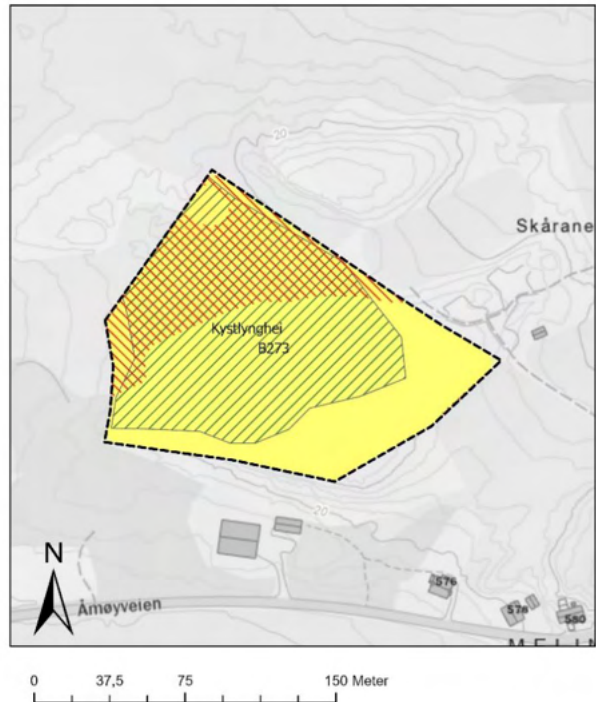
Grupperte arealfomål

Utbygd Reserve

	Bolig/sentrumsformål
	Fritidsbebyggelse
	Tjenesteyting
	Handel
	Turistformål
	Næringsvirksomhet
	Råstoffutvinning
	Kombinerte formål
	Idrettsanlegg
	Andre formål
	Samferdselsanlegg
	Blå/grønnstruktur
	Forsvaret
	LNFR
	LNFR spredt
	Havner
	Sjø og vassdrag, flerbruk
	Akvakultur

Naturverdier i planreserven

	Naturverdier
	Dyrka jord
	Myr



RU5 (Finnøy)

Felt

Verdi

Område

Ombo, Vestersjø

Arealformål

1200 - Råstoffutvinning

Planreserve / Dyrka jord

25 daa / 7 daa

Netto utslipp totalt hvis 100 % utbygd

1500 Tonn CO2-ekv

Beskrivelse: 6 daa med innmarksbeite på deler av arealet, middels verdi.

Berører ikke vesentlige jordbruksarealer, gode muligheter gjennom plankrav å sikre landbruksinteressene i etterbruk.

Skog gir relativt stor karbonlagring.

Forslag til løsning: Videreføres.

